PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxieme trimestre de 2013

Marché canadien de l'habitation : baisse des mises en chantier en 2013, légère hausse en 2014

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2013 : 182 900
2014 : 188 900

Ventes de logements existants :
2013 : 443 400
2014 : 468 600

Mises en chantier d'habitations : Comme prévu, la modération des facteurs économiques fondamentaux, dont la croissance réduite de l'économie et de l'emploi, amorcée au deuxième semestre de 2012 s'est poursuivie durant les trois premiers mois de 2013. Cette conjoncture s'est soldée par un repli de la demande de logements et devrait faire régresser le cumul annuel des mises en chantier cette année.

À l'instar du consensus observé chez les prévisionnistes du secteur privé, la SCHL s'attend à ce que la croissance de l'économie, de l'emploi et du solde migratoire s'accélère plus tard cette année et en 2014. De surcroît, les taux d'intérêt ne devraient pas augmenter avant le milieu de 2014, un ralentissement de l'économie étant attendu en 2013. Par conséquent, les mises en chantier d'habitations suivront une légère tendance à la hausse l'an prochain, selon les prévisions.

Reventes : Les ventes de logements existants devraient régresser en 2013, pour ensuite augmenter en 2014, à la faveur d'une amélioration de la situation économique. Ainsi, le nombre de transactions conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®)[2] devrait descendre à 443 400 cette année, avant de monter à 468 600 l'an prochain.

Prix de revente : Au cours de l'horizon prévisionnel, le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait rester fermement ancré dans la zone associée à un marché équilibré. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen augmentera à un taux semblable ou légèrement inférieur à celui de l'inflation cette année et l'an prochain : il montera à 369 700 et à 377 300 $, respectivement.

Les régions à surveiller : Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2013 dans toutes les provinces. L'amélioration de l'emploi, la croissance économique et le solde migratoire positif viendront soutenir une modeste remontée des mises en chantier de logements l'an prochain dans toutes les provinces, sauf celles de l'Atlantique.

[1]Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les facteurs de risque, s'il y a lieu. Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 26 avril 2013.

[2]Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales
6 Tendances en bref
7 Colombie-Britannique
8 Alberta
9 Saskatchewan
10 Manitoba
11 Ontario
12 Québec
13 Nouveau-Brunswick
14 Nouvelle-Écosse
15 Île-du-Prince-Édouard
16 Terre-Neuve-et-Labrador
18 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse: www.schl.ca/marchedelhabitation.

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Perspectives nationales détaillées

Baisse des mises en chantier d'habitations en 2013, légère hausse en 2014

Comme prévu, la modération des facteurs économiques fondamentaux, dont la croissance réduite de l'emploi et du revenu, amorcée au deuxième semestre de 2012 s'est poursuivie durant les trois premiers mois de 2013. Cette conjoncture s'est soldée par un repli de la demande de logements. L'économie devrait rester plutôt faible au premier semestre de 2013. Depuis le début de l'année 2013, on observe un taux de croissance mensuel moyen positif du nombre désaisonnalisé des ventes, des nouvelles inscriptions et des prix MLS®. Cette situation fait suite à des reculs mensuels moyens durant les six derniers mois de 2012. En effet, en données MLS® désaisonnalisées, les ventes ont affiché une augmentation mensuelle moyenne de 0,4 % et les nouvelles inscriptions, de 0,9 %, au cours des trois premiers mois de 2013. Ces hausses contrastent avec les diminutions mensuelles moyennes de 1,2 % des ventes et de 0,9 % des nouvelles inscriptions enregistrées au deuxième semestre de 2012. De la même façon, l'Indice des prix des propriétés MLS® a affiché une deuxième progression mensuelle de suite en mars 2013, ce qui tranche avec les reculs mensuels enregistrés entre juillet 2012 et janvier 2013.

Ce renversement de la tendance sur le marché de la revente devrait finir par se répercuter sur la tendance observée sur le marché du neuf, puisqu'il existe habituellement un décalage d'un à trois trimestres entre les conjonctures de ces marchés. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait diminuer, passant de 214 827, en 2012, à 182 900, en 2013. En revanche, entre le troisième trimestre de cette année et la fin de la période à l'étude, ce nombre devrait afficher une plus grande stabilité d'un trimestre à l'autre, à mesure que les facteurs économiques fondamentaux reprendront de la vigueur.

Puisque les facteurs fondamentaux, dont l'emploi, la croissance économique et la migration nette, devraient reprendre de la vigueur plus tard en 2013 et en 2014, les mises en chantier d'habitations suivront une légère tendance à la hausse l'an prochain. Dans l'ensemble, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait connaître une modeste augmentation, qui le portera à 188 900 en 2014. Pour tenir compte de l'incertitude économique, des fourchettes de prévisions ont été établies; elles situent le nombre de mises en chantier d'habitations entre 173 300 et 192 500 en 2013 et entre 166 500 et 211 300 en 2014.

Maisons individuelles : mises en chantier relativement plus stables que celles de collectifs

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier devrait descendre de 83 657, en 2012, à 79 800, en 2013, sous l'effet d'un léger affaiblissement de la progression de l'emploi et de l'économie au début de 2013.

À partir du deuxième trimestre de 2013, les mises en chantier de maisons individuelles devraient afficher un taux de croissance stable. En effet, selon toute vraisemblance, les constructeurs s'efforceront de maintenir les stocks de maisons individuelles et de jumelés dans la moyenne. Le niveau des stocks de maisons individuelles et de jumelés[3] a constamment augmenté au cours des quatre derniers trimestres et s'est inscrit dans la moyenne des années antérieures en se fixant à 2,1 unités par 10 000 habitants au premier trimestre de 2013.

L'an prochain, il devrait se commencer 82 400 maisons individuelles. Les conditions économiques devraient en effet s'améliorer à la fin de 2013 et en 2014 et, par conséquent, accroître la demande de logements l'an prochain.

Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles variera entre 75 100 et 84 500 cette année et entre 71 800 et 93 000 l'an prochain.

Repli attendu en 2013 du côté des logements collectifs

Dans le segment des collectifs[4], le nombre de mises en chantier descendra de 131 170, en 2012, à 103 100, en 2013, selon les prévisions. Il a fléchi au second semestre de 2012, en raison de la détente des facteurs économiques fondamentaux ayant fait suite à la forte croissance de l'emploi et de l'économie qui a fermement soutenu la demande de logements à partir de 2010 et jusqu'au début de 2012. Cette modération des facteurs économiques fondamentaux devrait se poursuivre tout au long du premier semestre de 2013 et entraîner une baisse globale des mises en chantier de logements collectifs.

Le repli de la croissance démographique[5] observée cette année chez les 25 à 34 ans dans les provinces de l'Ontario, du Québec et de l'Atlantique devrait également contribuer à la faible baisse de la demande chez les accédants à la propriété, qui sont plus susceptibles de choisir d'entrer sur le marché en

[3] Le niveau des stocks de maisons individuelles et de jumelés correspond au nombre d'unités de ce type achevées et non écoulées par 10 000 habitants.
[4] Par collectifs, on entend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.
[5] Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

achetant un logement collectif, étant donné l'abordabilité relative de ce type d'habitation dans les grands centres. À long terme, le taux de croissance dans ce groupe d'âge devrait continuer à décélérer.

En 2014, les mises en chantier de logements collectifs devraient progresser légèrement, pour se chiffrer à 106 500, à la faveur de l'accroissement attendu de la demande sur le marché de l'habitation par suite de l'amélioration de la conjoncture économique, de la faiblesse relative des taux d'inoccupation des logements locatifs et d'une augmentation du solde migratoire en 2014. Les constructeurs surveilleront toutefois les niveaux des stocks de collectifs et s'y adapteront. Le nombre de logements collectifs nouvellement achevés et non écoulés par 10 000 habitants s'est élevé à 3,5 au premier trimestre de 2013, dépassant ainsi la moyenne des années antérieures, qui se situe à 3,3. Ce nombre est en baisse depuis le premier trimestre de 2011, époque où il s'établissait à 3,9.

Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs oscillera entre 98 200 et 108 000 en 2013 et entre 94 700 et 118 300 en 2014.

Baisse des ventes MLS® en 2013

Les ventes de logements existants devraient régresser en 2013, pour ensuite augmenter en 2014, à la faveur d'une amélioration de la situation économique. Cette année, les ventes MLS® seront limitées entre autres par des facteurs démographiques, notamment par le ralentissement de l'expansion de la population des 25 à 34 ans – facteur qui modérera l'augmentation du bassin des accédants à la propriété. L'affaiblissement de la conjoncture économique et de la croissance de l'emploi au premier semestre devrait aussi contenir la progression des ventes cette année.

En 2014, l'amélioration de la conjoncture économique et la hausse de la migration nette devraient stimuler un regain de croissance sur le marché MLS®. Après s'être élevé à 453 372 en 2012, le nombre de ventes MLS® s'établira à 443 400 en 2013 et à 468 600 en 2014, selon les prévisions ponctuelles de la SCHL. Les fourchettes de prévisions situent ce nombre entre 412 000 et 474 800 cette année et entre 435 800 et 501 400 l'an prochain.

L'équilibre du marché de l'habitation devrait se traduire par une croissance des prix semblable à celle de l'inflation

Au Canada, le marché de la revente est équilibré depuis 2010, bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur de la conjoncture, ait en général été près de la limite qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur pendant cette période. Selon les prévisions, le marché restera fermement ancré dans sa zone d'équilibre durant la période à l'étude. Dans l'ensemble, en 2013 et en 2014, la conjoncture devrait demeurer équilibrée dans la majorité des marchés locaux de l'habitation, et le prix MLS® moyen devrait croître à un taux semblable ou légèrement inférieur à celui de l'inflation.

Les prévisions ponctuelles de la SCHL situent le prix MLS® moyen à 369 700 $ en 2013 et à 377 300 $ en 2014, en hausse de 1,6 % et de 2,1 %, respectivement. On s'attend à ce que le prix MLS® moyen oscille entre 359 400 et 380 000 $ cette année et entre 362 400 et 392 200 $ l'an prochain.

Résumé des perspectives provinciales

En 2013, les mises en chantier d'habitations diminueront dans toutes les provinces. En effet, selon les prévisions, l'emploi, le solde migratoire et la croissance du produit intérieur brut (PIB) ne pourront soutenir le même degré d'activité sur le marché du neuf que celui observé en 2012.

L'amélioration des facteurs fondamentaux, notamment au chapitre de l'emploi et de la croissance économique, viendra soutenir une légère reprise l'an prochain des mises en chantier d'habitations dans toutes les provinces, sauf celles de l'Atlantique, où une baisse sera enregistrée.

Les ventes MLS® devraient régresser dans la majorité des provinces en 2013, les exceptions étant l'Alberta et la Colombie-Britannique, où de légers gains sont attendus. L'Alberta affichera une modeste hausse après avoir connu un volume élevé de transactions en 2012, tandis que la Colombie-Britannique se remet du repli de l'activité observé l'an dernier.

En 2014, les ventes MLS® augmenteront dans toutes les régions, sauf à Terre-Neuve-et-Labrador, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick.

Cette année, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait progresser plus rapidement que l'inflation dans les Prairies et à Terre-Neuve-et-Labrador. En 2014, il devrait généralement évoluer au même rythme que l'inflation, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard et au Québec, où il augmentera moins rapidement (voir les perspectives provinciales détaillées aux pages 6 à 15).

Tendances influant sur l'habitation[6]

Croissance du PIB toujours favorable, malgré une légère révision à la baisse pour 2013

Conformément au consensus entre les principaux prévisionnistes économiques au Canada, le taux de croissance du PIB est estimé à 2,0 % pour l'an dernier et il est prévu qu'il descendra à 1,6 % en 2013, avant de monter à 2,4 % en 2014.

Depuis l'édition du premier trimestre 2013 du présent rapport, les prévisions relatives à la croissance du PIB au Canada ont été légèrement ramenées à la baisse pour 2013, surtout en raison du fait que la progression de l'investissement fixe des entreprises a elle aussi été revue à la baisse. L'activité économique devrait tout de même continuer d'augmenter à l'échelle nationale en 2013 et donc soutenir le marché de l'habitation. En 2014, la croissance du PIB aura un effet encore plus stimulant sur le secteur de l'habitation, à mesure que les perspectives économiques se raffermiront.

La conjoncture de l'emploi demeurera favorable

L'emploi s'est accru de 1,2 % en 2012. Selon le consensus entre les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que l'emploi augmente de 1,3 % en 2013 et en 2014. Même si elle a été faible durant les premiers mois de 2013, la croissance de l'emploi devrait demeurer positive et favoriser une modeste progression du revenu des ménages et de la formation de ménages au cours de l'horizon prévisionnel – facteurs qui, à leur tour, soutiendront le marché de l'habitation.

Solde migratoire élevé

La modération de la croissance économique devrait faire descendre le solde migratoire de 257 695 (chiffre estimatif), en 2012, à 250 000, en 2013. Celui-ci demeurera toutefois au-dessus de son niveau moyen des années 2003 à 2012, qui se situe à environ 238 800. On prévoit qu'il augmentera en 2014, pour se chiffrer à 262 900.

Le solde migratoire élevé, par rapport aux niveaux des années passées, contribuera à soutenir le secteur de l'habitation au Canada. Ainsi, le nombre moyen de nouveaux arrivants au pays s'est établi à quelque 255 800 entre 2008 et 2012, soit à un niveau de beaucoup supérieur à la moyenne d'environ 209 000 enregistrée sur la période, plus longue, de 1994 à 2012. Les nouveaux arrivants ont tendance à commencer par louer un logement avant de devenir propriétaires. Durant la période à l'étude, la migration devrait stimuler la demande de logements collectifs, surtout celle d'appartements expressément construits pour être donnés en location et celle de copropriétés à louer. Les imposants bilans migratoires des dernières années continueront de soutenir le segment des collectifs durant l'horizon prévisionnel. En effet, les constructeurs réagissent à l'accroissement de la demande de logements pour propriétaire-occupant qui découle du nombre relativement élevé de migrants arrivés au pays depuis 2008. L'économie canadienne a su mieux tirer son épingle du jeu que celle de pays comparables et a ainsi attiré de nombreux migrants (solde international positif).

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre 2013 du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

[6] La SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes canadiens au sujet des hypothèses économiques.

Taux d'inoccupation stables durant l'horizon prévisionnel

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs devrait diminuer quelque peu. On prévoit qu'il passera de 2,6 % en octobre 2012 à 2,5 % en octobre 2013, et qu'il restera à ce dernier niveau en 2014[7].

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne 2012 par la SCHL, les taux d'inoccupation se sont accrus dans la plupart des centres entre octobre 2011 et octobre 2012. Ainsi, ce taux a progressé dans 22 des 35 centres visés par l'Enquête, diminué dans six centres et est demeuré quasi inchangé dans sept autres. Une amélioration de la conjoncture économique est attendue à la fin de 2013 et en 2014; elle devrait contribuer à stimuler la demande de logements locatifs au cours de la période à l'étude et entraîner un léger repli des taux d'inoccupation cette année et l'an prochain.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2012 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans onze grands centres[8]. Dans ces copropriétés locatives, le taux d'inoccupation est demeuré essentiellement au même niveau qu'en octobre 2011 dans la plupart de ces centres, dont Montréal, Toronto, Edmonton, Winnipeg et Vancouver.

Les faibles taux d'inoccupation observés dans les appartements construits expressément pour être offerts en location devraient contribuer à soutenir la construction de logements collectifs durant l'horizon prévisionnel, surtout en 2014, car ils favoriseront l'expansion du marché des copropriétés locatives.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteur :

- Les nombres d'unités en construction enregistrés dernièrement pourront avoir, à court et à moyen terme, une incidence sur les stocks de logements achevés et inoccupés. Si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains ont fait en sorte que l'économie nationale est devenue plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Si, par rapport aux attentes, la crise européenne durait plus longtemps, la reprise aux États-Unis était moins importante et la croissance dans les pays émergents était plus faible, le bilan des exportations et les perspectives économiques globales du Canada pourraient être plus sombres que ce qui était prévu. Si, au contraire, la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents étaient plus fortes que prévu, l'économie canadienne en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché canadien de l'habitation.

[7] Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

[8] L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL vise également les appartements en copropriété donnés en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations

Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme et les taux hypothécaires variables ne devraient pas augmenter avant le milieu de 2014. Ces prévisions reposent sur des révisions à la baisse du PIB et, plus particulièrement, le ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux hypothécaires resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude, ce qui devrait soutenir la demande de logements.
Emploi	En 2012, l'emploi a augmenté de 1,2 % (201 500 postes), ce qui a fait descendre le taux de chômage de 7,4 à 7,2 %; l'emploi à temps plein a progressé de 1,6 % (217 900), tandis que celui à temps partiel s'est replié de 0,5 % (-16 400). En 2013, le marché du travail a connu un début d'année plutôt lent : au premier trimestre, on a dénombré 25 000 postes de moins qu'à la fin de 2012. L'emploi devrait malgré tout s'améliorer au fil des mois et s'accroître de 1,3 % tant en 2013 qu'en 2014, ce qui soutiendra le secteur de l'habitation.
Revenu	Même si sa croissance a décéléré progressivement du deuxième au quatrième trimestre de 2012, le revenu continuera d'augmenter cette année, mais a un rythme modéré par suite d'une expansion économique modeste au Canada et sur les marchés mondiaux. Il continuera ainsi de soutenir la demande de logements au cours de la période à l'étude.
Migration nette	Par rapport à d'autres pays, le Canada devrait à nouveau afficher un bon rendement économique. On s'attend donc à ce qu'il continue d'attirer un nombre élevé d'immigrants (migration internationale nette) durant les années à l'étude, ce qui favorisera la demande de logements à moyen ou à long terme.
Population[9]	Le repli de la croissance démographique chez les 25 à 34 ans devrait se traduire par un léger refroidissement de la demande chez les accédants à la propriété cette année et à long terme. En outre, le faible taux de natalité au Canada modérera sans doute la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme. Par ailleurs, le vieillissement de la population aura une incidence sur le type et le mode d'occupation des logements recherchés.
Marché de la revente	La plupart des marchés locaux de la revente devraient être équilibrés en 2013 et 2014. En conséquence, on prévoit que, dans la majorité des régions, le prix MLS® moyen augmentera à un taux semblable ou légèrement inférieur à celui de l'inflation durant la période à l'étude. Depuis le début de l'année 2013, on observe un taux de croissance mensuel moyen positif du nombre désaisonnalisé des ventes, des nouvelles inscriptions et des prix MLS®. Ce renversement de la tendance sur le marché de la revente par rapport à la situation observée au deuxième semestre de 2012 devrait finir par se répercuter sur la tendance relevée sur le marché du neuf, puisqu'il existe habituellement un décalage d'un à trois trimestres entre les conjonctures de ces marchés.
Taux d'inoccupation[10]	Dans les régions métropolitaines du Canada, le taux d'inoccupation moyen sur le marché des appartements construits expressément pour être donnés en location devrait accuser une légère baisse en 2013, pour se chiffrer à 2,5 %. Il devrait demeurer à ce niveau l'an prochain. Cette évolution cadre avec le fait que, sur ce marché, la demande réussira à répondre à l'offre. Ce recul des taux d'inoccupation devrait donc contribuer à soutenir la construction de logements collectifs, surtout en 2014, car il favorisera l'expansion du marché des copropriétés locatives.
Stocks de logements neufs achevés et inoccupés	Les stocks de logements neufs non écoulés ont été stables au premier trimestre de 2013, signe que la demande d'unités nouvellement construites est demeurée forte. En outre, le rapport entre le nombre d'unités neuves inoccupées en stock et le nombre d'habitants – un moyen simple de déterminer s'il y a un éventuel risque de construction excessive – se situe près de la moyenne. Néanmoins, si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.

[9] Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

[10] Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

Colombie-Britannique

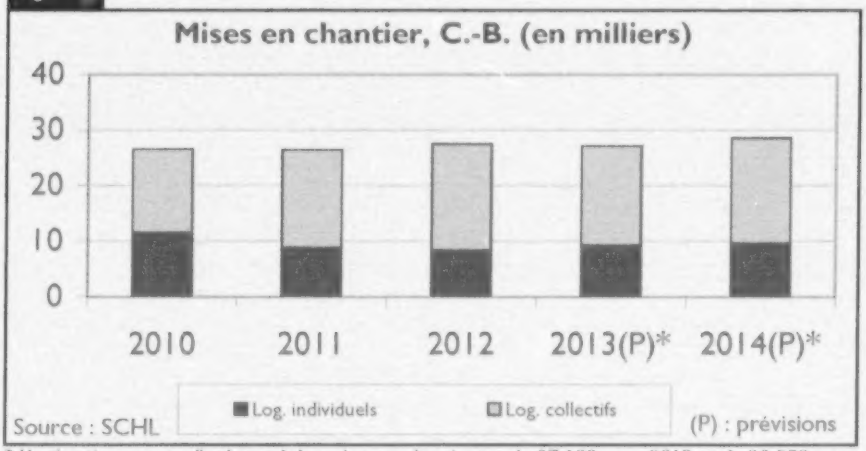
Aperçu

Selon les prévisions, l'économie de la Colombie-Britannique enregistrera des taux de croissance de 1,9 % en 2013 et de 2,5 % en 2014, légèrement supérieurs à la moyenne nationale, mais inférieurs à la moyenne provinciale des dix dernières années. L'augmentation modeste des dépenses de consommation et des investissements des entreprises devrait alimenter la croissance économique.

La demande de logements sera soutenue par la hausse de l'emploi enregistrée au cours de la dernière année et par le fait que cette hausse s'est davantage manifestée du côté des emplois à temps plein en 2013. La croissance de l'emploi devrait se chiffrer à moins de 1 % cette année, puis s'accélérer l'an prochain pour atteindre 1,5 %. Le taux de chômage restera à 6,7 % en 2013, à cause de la lente progression de la population active. Il devrait monter à 7,0 % en 2014, car la population active augmentera plus rapidement grâce au revirement attendu de la migration interprovinciale.

Après s'être accrue de 0,9 % en 2012, la population de la province devrait grossir d'environ 1,0 % par année. En 2012, la Colombie-Britannique a enregistré un afflux net de 27 328 personnes provenant d'autres régions du Canada et de l'étranger. Le bilan migratoire international est monté à 35 985, mais au chapitre de la migration interprovinciale, la Colombie-Britannique a perdu 8 657 habitants, la plupart partis vivre en Alberta. La tendance à la hausse de la migration internationale et le repli des pertes démographiques nettes accusées au profit d'autres provinces canadiennes devraient se traduire par l'ajout de 36 700 habitants en 2013 et de 41 300 autres en 2014.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 27 100 pour 2013 et de 28 500 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 25 800 et 28 400 pour 2013, et entre 25 300 et 31 700 pour 2014.

Grâce à l'amélioration de la croissance de l'économie, de l'emploi et de la population qui est attendue en Colombie-Britannique, les perspectives du marché de l'habitation de la province laissent entrevoir une hausse des ventes de logements existants et de la construction résidentielle en 2014, par rapport à 2013. Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait s'établir à 27 100 cette année et à 28 500 l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans le segment des maisons individuelles, une accélération des mises en chantier est prévue en 2013 et en 2014. Après s'être établi à 8 333 en 2012, leur nombre devrait monter à 9 200[11] cette année puis à 9 600 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Selon les prévisions, il se commencera moins de logements collectifs en 2013, à cause de la baisse des prix des logements existants et du niveau légèrement élevé des stocks de logements neufs inoccupés, en regard de 2012. Après s'être chiffrées à 19 132 en 2012, les mises en chantier de logements collectifs devraient descendre à 17 900 en 2013, puis monter à 18 900 en 2014.

Reventes : Le nombre de ventes MLS® devrait augmenter au cours des deux prochaines années : de 67 637, en 2012, il passera à 69 300 en 2013 et à 77 000 en 2014. La croissance de l'emploi et de la population laisse présager une hausse des ventes de logements existants, mais un certain nombre de facteurs modéreront l'activité, entre autres l'attentisme des acheteurs éventuels devant la modération des prix de revente à Vancouver et Victoria, et la réticence générale des vendeurs à inscrire leur habitation à un prix inférieur, un facteur qui réduit l'offre de logements existants.

Prix : La modération des inscriptions qui a accompagné la baisse des ventes devrait faire en sorte que le prix MLS® moyen de revente restera stable en 2013 (511 200 $) par rapport à 2012 (514 836 $). Il devrait ensuite monter à 520 700 $ en 2014. On s'attend à ce que les prix des logements existants progressent chaque trimestre à un rythme modéré.

[11] Depuis janvier 2013, la SCHL a changé et harmonisé la méthode utilisée pour colliger les logements accessoires dans le Relevé des mises en chantier et des achèvements. Même si le total des mises en chantier d'habitations prévues dans la province n'en sera pas changé, la nouvelle méthode aura une incidence sur la répartition des prévisions par type de logement, car on s'attend à ce qu'en 2013, environ 500 logements classés dans la catégorie des appartements dans la RMR de Vancouver soient reclassés dans celle des maisons individuelles.

Alberta

Aperçu

En Alberta, la croissance économique continuera de dépasser la moyenne nationale; le PIB réel de la province devrait augmenter de 2,2 % en 2013 et de 2,8 % en 2014. L'expansion de la population et de l'emploi fera encore croître les dépenses des consommateurs albertains. Par contre, la progression des exportations ralentira dans la province cette année, en raison des prix de l'énergie et de la croissance économique inférieure à 2 % qui est projetée aux États-Unis.

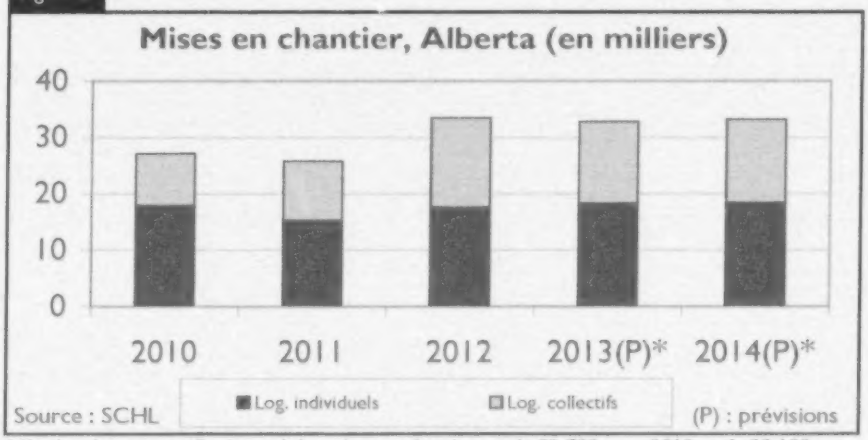
En Alberta, la conjoncture du marché du travail restera plutôt forte, puisque l'emploi devrait croître de 1,8 % en 2013 et 2014. Grâce à la demande de main-d'œuvre dans la province, le taux de chômage se maintiendra autour de 4,6 % au cours des deux prochaines années. Au premier trimestre de 2013, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est accrue de plus de 6 % par rapport à l'année d'avant. La hausse des salaires est un autre facteur qui stimulera les dépenses de consommation et attirera des migrants en Alberta.

En 2012, l'Alberta a accueilli un nombre net record de 85 978 personnes, ce qui a contribué à la baisse des taux d'inoccupation et à l'augmentation de la demande de logements. L'amélioration des perspectives économiques en Ontario fera ralentir la migration interprovinciale vers l'Alberta, même si celle-ci restera positive, tout comme la migration internationale. Le solde migratoire global de l'Alberta devrait se chiffrer à 59 600 en 2013 et à 58 400 en 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles monte à 18 200 en 2013 et à 18 300 en 2014. Même si, en 2012, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de plus de 15 %, pour se chiffrer à 17 493, les stocks sont demeurés relativement stables, car le rythme d'écoulement a suivi celui des achèvements. Les mises en chantier de maisons individuelles vont donc s'intensifier quelque peu en 2013. En outre, la demande étant plus élevée que l'offre sur le marché de la revente, certains acheteurs s'orienteront vers le marché du neuf, ce qui favorisera la hausse des mises en chantier de maisons individuelles.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 32 700 pour 2013 et de 33 100 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 31 100 et 34 300 pour 2013, et entre 29 400 et 36 800 pour 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs en Alberta devrait descendre à 14 500 en 2013, puis connaître une légère hausse en 2014 qui le portera à 14 800. La faible construction de logements collectifs durant le ralentissement économique de 2009 a été suivie d'une forte hausse des mises en chantier dans ce segment; ces dernières ont augmenté de 51,3 % en 2012, pour atteindre 15 903. Les ventes de logements en construction feront concurrence aux ventes sur plan et réduiront le rythme d'ouverture des nouveaux chantiers cette année.

Reventes : Les ventes MLS® en Alberta devraient augmenter durant la période à l'étude, pour se chiffrer à 61 600 en 2013 et à 63 300 en 2014. Les conditions économiques et démographiques et la conjoncture du marché de l'habitation devraient faire monter le niveau des ventes de logements existants en Alberta. Cependant, l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire, attribuable à différents facteurs dont l'augmentation des prix et des taux hypothécaires, fera en sorte que le taux de croissance des ventes restera inférieur à 10 % durant les deux prochaines années.

Prix : En Alberta, le prix MLS® moyen devrait augmenter de 3 % en 2013, pour s'établir à 374 000 $, puis monter à 381 900 $ en 2014. La conjoncture du marché de l'habitation varie d'une grande ville à l'autre de la province, mais elle a en général été marquée par des gains au chapitre des prix, l'offre étant plus faible que la demande. Certains des grands marchés de la province demeurent favorables aux acheteurs, mais la plupart devraient être équilibrés jusqu'en 2014.

Saskatchewan

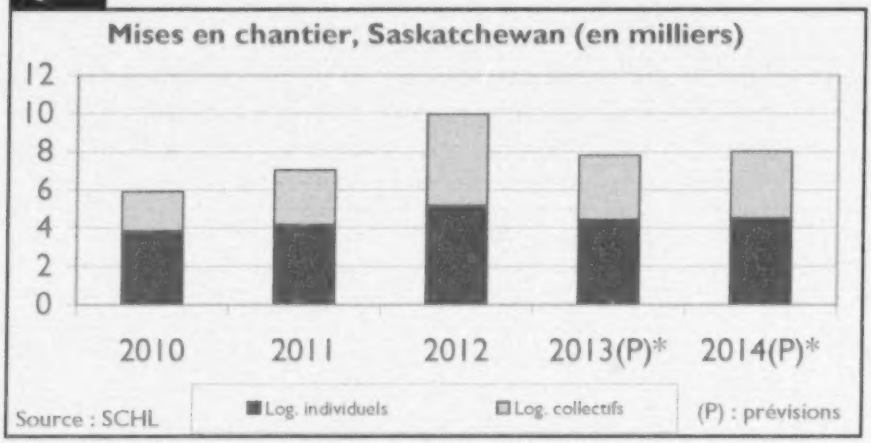
Aperçu

En Saskatchewan, le taux de croissance du PIB réel devrait atteindre 2,4 % en 2013 et de 2,8 % en 2014, taux qui seront parmi les plus élevés au Canada durant la période à l'étude. Les exportations internationales de la Saskatchewan devraient s'accroître cette année; ce secteur d'activité surmontera l'effet modérateur qu'aura la croissance économique mondiale sur le commerce international. Dans la province, les dépenses de consommation continueront de stimuler l'expansion de l'économie, car la hausse de l'emploi et des salaires favorisera le développement du commerce de détail.

En Saskatchewan, la croissance de l'économie devrait faire progresser l'emploi de 2,6 % en 2013 et d'un peu moins, soit de 1,6 %, en 2014. Comme la population active n'augmentera pas aussi vite que l'emploi, le marché du travail de la province restera tendu. Après avoir atteint 4,7 % en 2012, le taux de chômage moyen en Saskatchewan devrait descendre à 4,2 % en 2013, puis monter quelque peu pour s'établir à 4,3 % en 2014 – il s'agira là des plus bas taux de chômage au Canada au cours de l'horizon prévisionnel.

Selon les prévisions, plus de 12 000 migrants viendront s'installer dans la province, aussi bien en 2013 qu'en 2014. Les perspectives économiques et le resserrement du marché du travail attirent les migrants vers la Saskatchewan. La migration nette a atteint un niveau record de 16 018 en 2012, alors qu'elle s'était chiffrée à 11 742 en 2011. L'amélioration de la conjoncture économique ailleurs au pays modérera toutefois la migration vers la Saskatchewan, mais les gains migratoires continueront malgré tout de soutenir la demande de logements.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 7 800 pour 2013 et de 8 000 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7 500 et 8 100 pour 2013, et entre 7 000 et 9 000 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 4 400 en 2013 – il sera modéré par la hausse des stocks résultant de la forte construction en 2012 –, pour ensuite monter à 4 500 en 2014. L'an dernier, 5 171 maisons individuelles avaient été commencées en Saskatchewan, soit 24,5 % de plus qu'en 2011. La demande restera élevée sur le marché du neuf, mais le nombre de maisons individuelles écoulées au moment de l'achèvement fera diminuer les mises en chantier cette année.

Mises en chantier, logements collectifs : À cause de la hausse des stocks, le nombre de mises en chantier de logements collectifs en Saskatchewan devrait descendre à 3 400 cette année, pour ensuite se maintenir près de ce niveau, à 3 500, l'an prochain. En 2012, il s'était commencé 4 797 logements collectifs, c'est-à-dire 66,6 % de plus qu'en 2011. Vu que le nombre de logements écoulés est inférieur à celui des logements achevés cette année, les stocks invendus sont en hausse, ce qui ralentira l'ouverture de nouveaux chantiers.

Reventes : Selon les prévisions, les ventes MLS® en Saskatchewan se chiffreront à 13 200 en 2013 et à 13 500 en 2014. Le record de 13 950 ventes de logements existants enregistré en 2012 ne devrait pas être battu au cours de l'horizon prévisionnel, mais le nombre de ventes MLS® restera élevé dans une perspective historique. On s'attend à ce que la demande diminue cette année, en raison du repli de la migration nette et de la montée des charges hypothécaires mensuelles.

Prix : Le prix MLS® moyen devrait augmenter en Saskatchewan cette année et l'an prochain, pour atteindre respectivement 283 200 $ et 289 300 $; il s'était établi à 274 268 $ en 2012. L'offre et la demande devraient faire ralentir la progression des prix durant la période à l'étude : après s'être accrus de 5,7 % en 2012, les prix devraient augmenter de 3,3 % en 2013 et de 2,2 % en 2014.

Manitoba

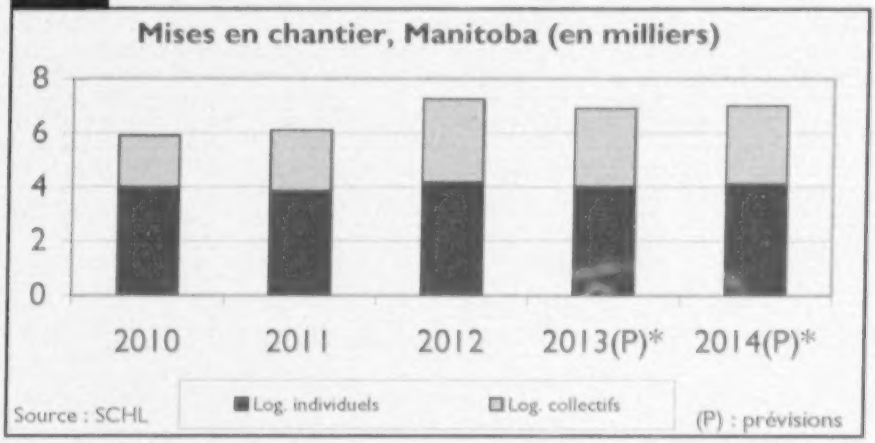
Aperçu

Selon les prévisions, la croissance économique du Manitoba restera plutôt stable : le PIB réel augmentera de 1,9 % en 2013 et de 2,0 % en 2014. Les dépenses en immobilisations devraient afficher une forte hausse cette année; propulsées par les investissements massifs attendus dans le secteur des services publics, elles seront le moteur de la croissance. Par contre, les exportations ont été minées par le ralentissement de la croissance économique internationale, et la progression des dépenses de consommation restera modeste, car les salaires et l'emploi devraient enregistrer un faible taux de croissance à un chiffre.

Au Manitoba, l'expansion de l'économie se traduira par des gains au chapitre de l'emploi de 1,2 %, en 2013 comme en 2014. Cette hausse fera descendre le taux de chômage à 5,2 % cette année et l'an prochain, soit à un niveau légèrement inférieur à la moyenne de 5,3 % enregistrée en 2012, année où l'emploi avait augmenté de près de 1 %.

Sur le plan de la conjoncture démographique, le Manitoba attirera un nombre net de 8 700 personnes en 2013 et de 8 500 en 2014, alors qu'elle en avait attiré 9 116 en 2012. Un certain ralentissement de la migration est donc prévu dans l'avenir, car l'amélioration des perspectives économiques dans d'autres provinces incitera un nombre accru de personnes à quitter le Manitoba. Les pertes accusées au chapitre de la migration interprovinciale seront compensées par la hausse de la migration internationale. En effet, le programme Candidats du Manitoba continuera de favoriser l'arrivée d'immigrants internationaux dans la province, bien qu'en plus petits nombres que par le passé. Ces gains démographiques contribueront à maintenir un niveau élevé d'activité sur le marché de l'habitation.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 6 900 pour 2013 et de 7 000 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6 600 et 7 200 pour 2013, et entre 6 200 et 7 800 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles au Manitoba devraient diminuer de 4,1 % en 2013 et se chiffrer à 4 000, ce qui représente un niveau élevé dans une perspective historique. La croissance modérée de l'emploi et de la population continuera de soutenir les ventes d'habitations à l'avenir; le nombre de mises en chantier de maisons individuelles montera à 4 100 en 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : À cause de la hausse des stocks invendus, le nombre de mises en chantier de logements collectifs diminuera quelque peu; il s'établira à 2 900, tant en 2013 qu'en 2014. La construction d'ensembles résidentiels au Manitoba a été soutenue par les faibles taux d'inoccupation sur le marché locatif, ainsi que par la demande de copropriétés provenant des accédants à la propriété et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. Le niveau élevé des mises en chantier observé l'an dernier dans ce segment entraînera un gonflement des stocks, à mesure que les immeubles résidentiels seront achevés au cours de 2013 – un facteur qui poussera les constructeurs à retarder l'ouverture de certains chantiers.

Reventes : Selon les prévisions, les ventes MLS® diminueront en 2013 par rapport à 2012 – leur nombre passera de 14 008 à 13 600 – puis augmenteront quelque peu en 2014, pour atteindre 13 800. La demande continuera d'émaner des accédants à la propriété et des ménages déjà propriétaires qui souhaitent profiter de la récente ascension des prix des propriétés pour acquérir une habitation plus luxueuse ou plus petite.

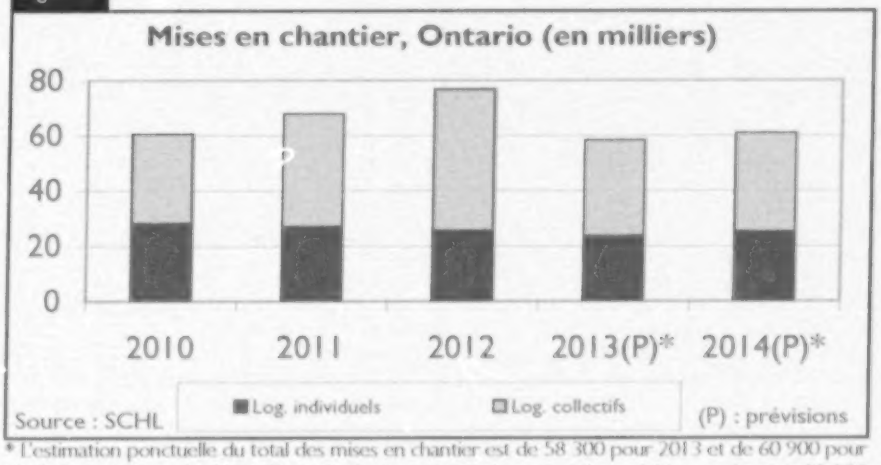
Prix : Le prix MLS® moyen au Manitoba devrait s'accroître de 4,3 % en 2013 et de 2,8 % en 2014, pour se chiffrer successivement à 256 900 $ et à 264 200 $. Le ralentissement des ventes, surtout à Winnipeg, fera monter le nombre de logements inscrits sur le marché et contribuera à modérer la conjoncture favorable aux vendeurs. Cette situation aura pour effet d'atténuer les pressions à la hausse sur les prix durant la période visée par les prévisions. Même si le niveau de l'offre devrait progresser, il n'augmentera pas assez pour que le grand marché de Winnipeg cesse d'avantager les vendeurs.

Ontario

Aperçu

L'activité ralentira en 2013 sur le marché ontarien de l'habitation, puis elle croîtra modérément en 2014. Après avoir augmenté en 2012, le nombre de mises en chantier d'habitations descendra à 58 300 cette année. La modeste croissance de l'emploi par rapport aux années récentes, l'offre plus abondante sur le marché de la revente et le volume élevé d'appartements en construction se solderont à court terme par une baisse des mises en chantier d'habitations. Cependant, la demande de logements en Ontario reprendra de la vigueur en 2014, car elle sera soutenue par l'amélioration de l'économie et de la migration.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 58 300 pour 2013 et de 60 900 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 55 500 et 61 100 pour 2013, et entre 54 100 et 67 700 pour 2014.

Cette année, la croissance économique de la province décélérera, pour se chiffrer à 1,5 %. Le ralentissement de la progression des dépenses des consommateurs et du gouvernement provincial pèsera sur l'activité économique en 2013. L'an prochain toutefois, la croissance du PIB se raffermira, grâce à l'amélioration de l'investissement des entreprises et du rendement du secteur des exportations. Selon les prévisions issues du consensus, l'économie des États-Unis devrait d'ici 2014 se revigorer par rapport à d'autres économies mondiales. L'augmentation des dépenses de consommation aux États-Unis placera l'Ontario en meilleure posture pour commencer à rattraper les autres provinces canadiennes au chapitre de la croissance, compte tenu de ses liens commerciaux étroits avec notre voisin du Sud. L'an prochain, l'augmentation de l'emploi s'accélérera dans la province et suivra l'amélioration de l'économie, c'est-à-dire qu'elle sera concentrée dans le secteur de la production de biens. Le taux d'emploi continuera de tendre à la hausse en Ontario pour les ménages dans le groupe d'âge associé aux accédants à la propriété.

L'amélioration relative du rendement du marché du travail l'an prochain fera diminuer le taux de chômage de l'Ontario par rapport à celui des autres provinces, ce qui réduira les pertes migratoires au profit des autres régions du pays, devenues chose courante en Ontario au cours des dix dernières années. De même, l'arrivée de migrants étrangers viendra soutenir la croissance de la population de l'Ontario; la part provinciale du solde national de la migration internationale augmentera et se rapprochera de son niveau historique.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'établira à 23 400 en 2013 et à 25 000 en 2014. Les faibles stocks de maisons individuelles invendues et le resserrement du marché de la revente feront en sorte que la construction se portera mieux dans ce segment que dans celui des habitations de plus haute densité pendant la période visée par les prévisions.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs diminueront cette année, puis augmenteront l'an prochain; leur nombre s'établira respectivement à 34 900 et à 35 900. Les logements collectifs, en particulier les appartements, ont représenté une proportion croissante des habitations mises en chantier ces dernières années. Cependant, la construction d'appartements fléchira en 2013, car la demande ralentira dans ce segment, pour ensuite se stabiliser en 2014. Le choix accru offert sur le marché de la revente modérera la demande de copropriétés neuves. En outre, le nombre élevé d'appartements en construction met à l'épreuve la capacité du secteur de la construction, de sorte qu'il devient difficile d'ouvrir de nouveaux chantiers. En revanche, les ventes d'appartements seront soutenues par la progression de la demande chez les baby-boomers vieillissants et chez les jeunes accédants à la propriété, plus sensibles aux prix.

Reventes : Le nombre de ventes de logements existants descendra à 191 600 cette année puis augmentera l'an prochain. À la baisse depuis le printemps 2012, les reventes ont touché un creux et devraient s'accroître graduellement durant la période à l'étude. L'an prochain, elles devraient se raffermir grâce au retour des accédants sur le marché, favorisé par l'amélioration de l'emploi.

Prix : Le marché de la revente étant équilibré en Ontario, les prix devraient augmenter au même rythme que l'inflation globale cette année et l'an prochain. En outre, l'évolution des préférences des acheteurs, qui délaissent les habitations de prix élevé pour favoriser davantage les logements plus abordables, est un autre facteur qui exercera des pressions à la baisse sur les prix moyens au cours des prochaines années.

Québec

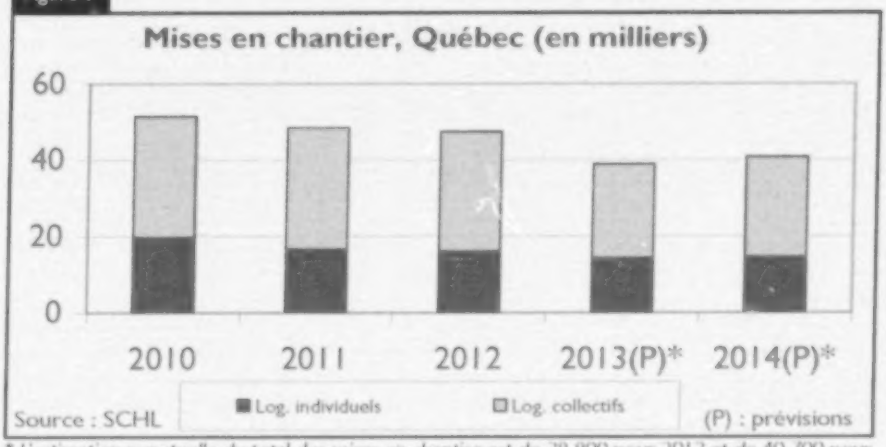
Aperçu

Au Québec, la croissance économique s'est mise à ralentir récemment, ce qui se traduira par une baisse de la demande sur les marchés de l'existant et du neuf cette année. De plus, en raison d'une perte de vigueur du marché de la revente et du niveau relativement élevé des stocks de logements neufs, les mises en chantier d'habitations diminueront considérablement en 2013. Ceci étant dit, les conditions d'emprunt toujours favorables et les tendances démographiques soutiendront la demande de logements jusqu'en 2014. À ce moment-là, les marchés de l'existant et du neuf seront tous deux dynamisés par un raffermissement de l'économie et un resserrement du marché de la revente.

Sur le plan économique, le marché du travail du Québec se ressent encore de la lenteur de la reprise au sud de la frontière et du fait que les perspectives d'emploi sont meilleures dans l'Ouest canadien. Les investissements des entreprises connaissent une solide augmentation, mais les entreprises misent davantage sur le capital fixe que sur l'embauche. Les dépenses publiques et les dépenses de consommation sont modérées, et les exportations demeurent stables. Le PIB devrait croître de 1,2 à 2,1 % durant l'horizon prévisionnel.

Les tendances démographiques continueront de soutenir le marché de l'habitation québécois cette année et l'an prochain. L'augmentation constante du solde migratoire de la province appuiera encore la demande de logements locatifs, puisque des flux migratoires stables sont encore attendus au cours des deux prochaines années. Alors que le recul de la demande provenant des jeunes ménages tempère le mouvement d'accession à la propriété, le vieillissement de la population est un facteur qui alimentera la demande sur le marché locatif. En effet, comme les besoins en matière de logement évoluent à mesure que la population vieillit, un certain nombre de ménages composés de gens plus âgés se tourneront à nouveau vers le marché locatif.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 38 800 pour 2013 et de 40 700 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 36 900 et 40 700 pour 2013, et entre 36 200 et 45 200 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2013, sous l'effet d'une progression modérée de l'emploi, de la détente persistante du marché de la revente et de la tendance qui favorise les logements collectifs, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront encore et se chiffreront à 14 200. En 2014, un resserrement du marché de la revente aidera un peu le marché du neuf, de sorte que les constructeurs couleront les fondations de 14 500 maisons individuelles. Si la demande se déplace vers le segment des logements collectifs, c'est parce que ceux-ci sont plus abordables, parce que les besoins changent à mesure que la population vieillit et parce que la densification résidentielle est de plus en plus souvent privilégiée.

Mises en chantier, logements collectifs : Stimulée par la popularité des appartements en copropriété, l'offre de logements collectifs a considérablement augmenté. Comme l'activité a été vive durant trois ans, soit de 2010 à 2012, le marché des logements collectifs s'est beaucoup détendu. Le nombre de logements collectifs commencés sera donc considérablement réduit cette année : il descendra à 24 600. En 2014, le niveau des mises en chantier se hissera pour atteindre la barre des 26 200 unités.

Reventes : Après avoir été stables en 2012, les ventes Centris®[12] se sont mises à baisser récemment en raison de la conjoncture économique décrite ci-dessus. Malgré le redressement attendu pour la deuxième moitié de l'année, les reventes devaient diminuer cette année et se chiffrer à 72 400. Elles recommenceront à croître l'an prochain, lorsque les conditions deviendront plus propices à l'achat d'une habitation. Il est prévu que 76 500 ventes Centris® seront conclues en 2014.

Prix : Étant donné que la demande de logements existants s'est contractée et que l'offre a pris de l'expansion, moins de pressions se sont exercées sur les prix au cours des derniers trimestres, et il devrait en être de même tout au long de 2014. Comme le marché est plus équilibré, la progression des prix continuera de s'atténuer sur le marché de la revente en 2013. Le prix moyen Centris®[10] s'établira à 271 200 $ cette année et à 274 200 $ l'an prochain.

[12] Le système Centris® regroupe tous les logements inscrits par les agents immobiliers du Québec.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

La croissance du PIB s'annonce encore faible pendant la période visée par les prévisions, soit de 0,6 % en 2013 et de 1,0 % en 2014. La progression de l'emploi devrait rester faible, elle aussi, durant cette période, en partie à cause d'une réduction des investissements en immobilisations du secteur public et du secteur privé en 2013 et en 2014.

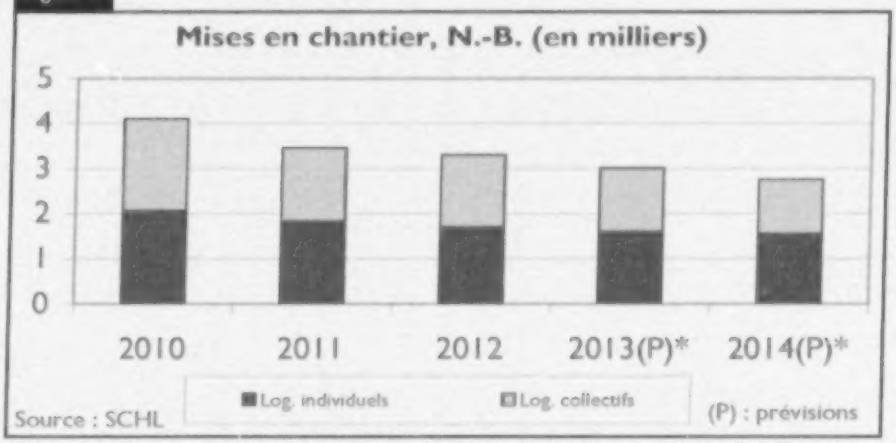
Le secteur des ressources naturelles, sur lequel l'expansion économique de la province repose traditionnellement, devrait afficher des résultats contrastés en 2013. L'activité minière ralentira, car certaines réserves de minerai de fer sont épuisées. Cette diminution ne sera pas compensée par une nouvelle capacité minière avant au moins 2014, lorsque l'essor attendu du secteur de la potasse se matérialisera.

Les perspectives de l'économie provinciale sont limitées par un ralentissement de la croissance démographique et par une plus forte émigration. Selon les prévisions, la migration nette ne s'améliorera pas avant la deuxième moitié de 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer pour la sixième année d'affilée, après avoir culminé en 2007. L'émigration accrue observée dans certains centres et la faible situation de l'emploi auront un effet modérateur sur les mises en chantier d'habitations en 2013. Comme aucune hausse importante du nombre d'emplois n'est prévue à court terme, le nombre de maisons individuelles commencées devrait descendre à 1 600 en 2013 et à 1 550 en 2014.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 000 pour 2013 et de 2 750 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 675 et 3 325 pour 2013, et entre 2 100 et 3 400 pour 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier sont restées stables en 2012, mais une baisse est prévue en 2013 et en 2014, car les taux d'inoccupation beaucoup plus élevés qu'avant ont réduit la demande d'appartements locatifs neufs dans les trois principaux marchés de l'habitation, à savoir Fredericton, Saint John et Moncton. Les promoteurs devraient donc se montrer de plus en plus prudents et réduire leurs mises en chantier d'appartements au cours de la période à l'étude. Selon les prévisions, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 1 400 en 2013 et à 1 200 en 2014.

Reventes : Dans l'ensemble, le marché de la revente restera favorable aux acheteurs en 2013, car les taux hypothécaires sont toujours bas. Cependant, puisque la croissance de l'emploi est faible et que l'émigration prend de l'ampleur, aucune hausse importante de la demande n'est prévue au cours de la période de deux ans. Le nombre de ventes MLS® devrait donc descendre à 6 100 en 2013, puis à 6 000 en 2014.

Prix : Dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, la quantité de logements à vendre devrait rester supérieure aux moyennes du passé en 2013, ce qui limitera la progression des prix en 2013 et en 2014. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen s'élèvera à 163 000 $ en 2013 et à 166 000 $ en 2014.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

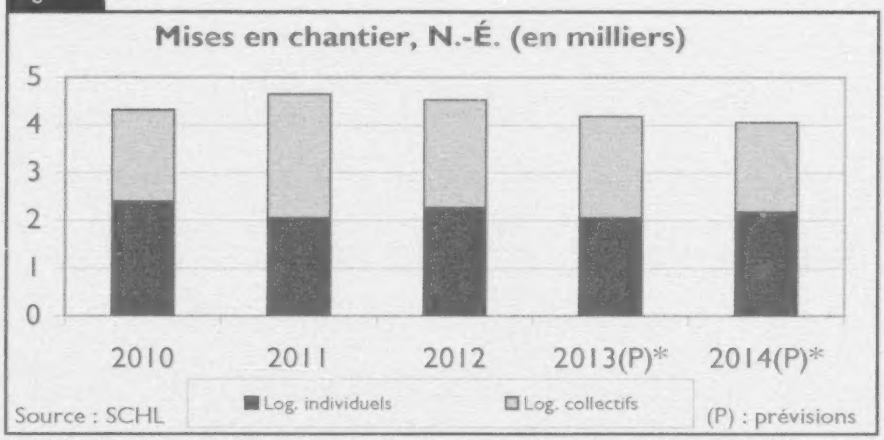
Selon les prévisions, la Nouvelle-Écosse affichera une expansion économique de 1,0 % en 2013 et de 1,5 % en 2014, car l'amélioration de la conjoncture économique contribuera à la création d'emplois et à la demande de logements au cours de l'horizon prévisionnel. Plus précisément, la croissance de l'emploi observée récemment dans le secteur de la construction devrait se poursuivre, puisque différents projets de construction résidentielle et commerciale ont été amorcés ou sont sur le point de l'être.

La croissance de la population et d'autres facteurs démographiques continueront d'influer sur la demande de logements en Nouvelle-Écosse au cours des prochaines années. L'évolution de la population de cette province est en grande partie liée aux mouvements migratoires, tant interprovinciaux qu'internationaux. En 2013 et en 2014, la population de la province devrait connaître peu ou pas de changements, car la demande de main-d'œuvre dans l'Ouest canadien attire des travailleurs de partout au pays, y compris de la Nouvelle-Écosse. De plus, les besoins changent à mesure que la population vieillit, ce qui aura une incidence sur la demande de logements partout dans la province.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prévisions pour 2013 font état d'une modeste progression de l'emploi, d'un plafonnement de la croissance de la population dans la province et d'un déplacement de la demande attribuable aux consommateurs. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront légèrement et seront au nombre de 2 050. En 2014, une amélioration de l'économie devrait stimuler la demande de logements neufs, et les constructeurs devraient couler les fondations de 2 175 logements individuels dans la province.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 175 pour 2013 et de 4 050 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 675 et 4 675 pour 2013, et entre 3 050 et 5 050 pour 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Ce sera encore la construction d'appartements locatifs, principalement à Halifax, qui soutiendra les mises en chantier de logements collectifs dans la province. La demande de logements locatifs devrait provenir en grande partie des baby-boomers, qui sont nombreux à vouloir déménager dans une habitation plus petite ou de plain-pied. Il est prévu que les jumelés et les maisons en rangée resteront un choix populaire au cours de la période à l'étude : 2 125 mises en chantier sont attendues en 2013 et 1 875 autres en 2014.

Reventes : Après avoir légèrement progressé en 2012, les ventes MLS® fléchiront en 2013 et se chiffreront à 9 900. Cette baisse s'explique par une diminution de la migration vers la province et par le déplacement continu de la demande au profit du marché locatif. En 2014, les ventes MLS® devraient augmenter, car une embellie économique et la création d'emplois porteront leur nombre à 10 200.

Prix : En Nouvelle-Écosse, le prix moyen des habitations existantes s'est accru de 3,7 % en 2012 et a atteint 220 413 $. En 2013, sa hausse sera vraisemblablement moins forte, soit d'à peu près 2,1 %, en raison du recul de la demande sur le marché de l'existant et il se fixera à 225 000 $. En 2014, les prix augmenteront de 2,2 %, et le prix moyen s'établira à 230 000 $.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Selon les prévisions, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait afficher une expansion de 1,0 % en 2013 et de 1,2 % en 2014. Les secteurs clés, dont le tourisme, l'aérospatial, l'agriculture et la transformation des fruits de mer, élargiront les perspectives de croissance de la fabrication et des exportations.

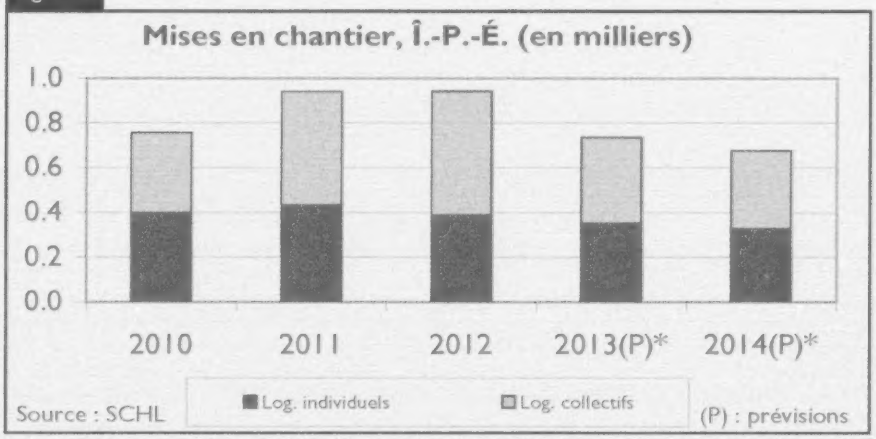
Bien que la progression de l'emploi ait été plus vive pendant les trois premiers mois de 2013 qu'à la même période en 2012, les consommateurs ont continué de réduire leurs dépenses, car les ventes au détail étaient nettement plus élevées au premier trimestre de l'an dernier. L'augmentation de la population a également tendance à être moins forte depuis qu'elle a atteint un pic, au premier trimestre de 2011. L'important recul du solde migratoire enregistré en 2012 se répétera cette année et l'an prochain. Ainsi, même si les salaires ont affiché une hausse raisonnable, de 3,5 %, en 2012, leur croissance a été négative entre janvier et mars 2013.

Ensemble, ces facteurs pèseront à la fois sur la demande de maisons individuelles neuves et les ventes de logements existants en 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les consommateurs s'inquiètent d'éventuelles pertes d'emploi. En outre, la croissance démographique devrait ralentir. C'est pourquoi la demande de logements ne devrait pas augmenter au cours de l'horizon prévisionnel. Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait diminuer pour se fixer à 350 en 2013 et à 325 en 2014.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 735 pour 2013 et de 675 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 650 et 820 pour 2013, et entre 505 et 845 pour 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Bien que les données du premier trimestre fassent état d'un excellent début d'année pour les mises en chantier de logements collectifs en 2013, plusieurs facteurs font en sorte que le niveau d'activité devrait diminuer d'ici la fin de l'année et se retrouver en dessous de celui de 2012, car la demande se contractera, selon les prévisions, en raison du récent recul de la migration nette et du ralentissement de la progression des salaires au premier trimestre. Étant donné que le nombre d'unités achevées est censé augmenter considérablement d'ici la fin de 2013 et qu'une hausse du taux d'inoccupation des appartements est prévue pour 2013 et 2014, le nombre de logements collectifs commencés devrait descendre à 385 cette année, puis à 350 en 2014.

Reventes : Les reventes ont augmenté pendant trois années de suite, mais la baisse de la migration nette réduira la demande en 2013 et en 2014. Selon les prévisions, les ventes MLS® se chiffreront à 1 475 cette année et à 1 375 l'an prochain.

Prix : La lenteur des ventes cette année et l'an prochain aura également une incidence sur les prix, car la baisse de la demande réduira les attentes des vendeurs. Le prix MLS® moyen devrait donc progresser modérément (de 1,0 % environ) et s'établir à 153 750 $ cette année et à 155 250 $ en 2014.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

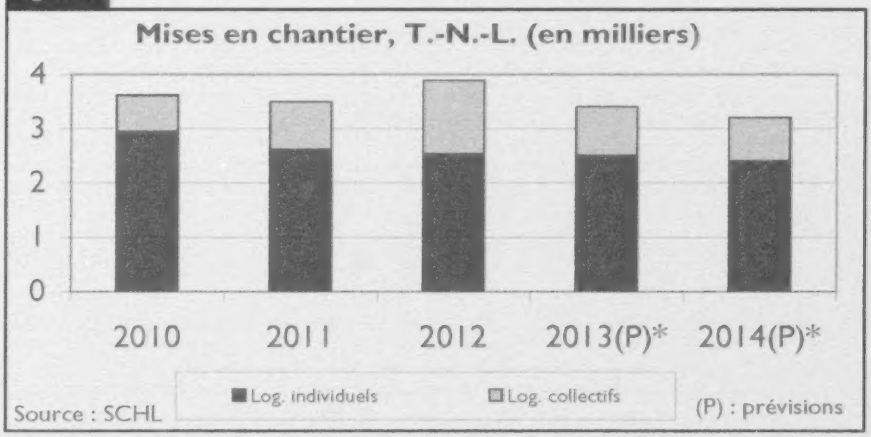
Terre-Neuve-et-Labrador est la province atlantique qui connaîtra la meilleure performance économique de la région en 2013 et en 2014, pour ce qui est de la progression du PIB; celui-ci devrait y croître de 2,5 % cette année et de 1,5 % l'an prochain. Un grand nombre de projets et d'activités dans les domaines de l'énergie et de l'exploration sont passés en mode accéléré. Vu leur grande taille et leur large portée, ces projets continueront de stimuler la croissance économique au cours des cinq prochaines années.

Le redressement du rythme d'expansion économique en 2013 est soutenu par l'augmentation des dépenses du secteur privé dans l'énergie, les mines et les ressources connexes, ainsi que par la hausse de la production pétrolière faisant suite au ralentissement de 2012.

Même si Terre-Neuve-et-Labrador est au premier rang des provinces depuis 2010 pour ce qui est de la progression de l'emploi, ce dernier continuera à diminuer en 2013, avant de remonter en 2014.

La croissance de la population s'est atténuée récemment, car la migration interprovinciale demeure négative. De plus, même si la migration internationale est positive, elle n'a pas été assez forte pour contribuer de façon significative à la croissance de la population, comme cela avait été le cas en 2009. Durant cette période de transition de deux ans, l'activité ralentira dans le segment des maisons individuelles et celui des logements collectifs.

Figure 10



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 400 pour 2013 et de 3 200 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 050 et 3 750 pour 2013, et entre 2 500 et 3 900 pour 2014.

En détail

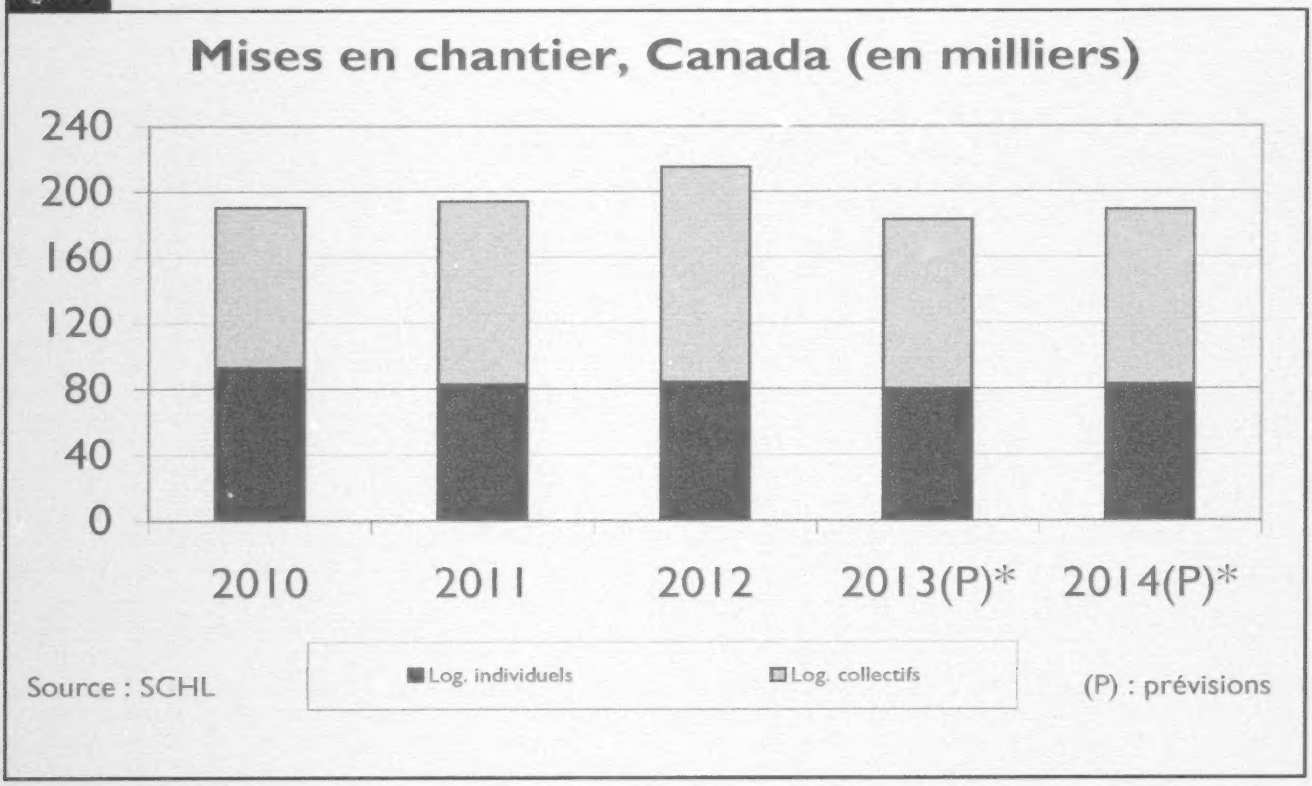
Mises en chantier, logements individuels : L'augmentation de la population, du revenu et du niveau de l'emploi se conjuguera aux très bas taux hypothécaires pour alimenter la demande de logements en 2013 et en 2014. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer élevées dans la province : elles seront au nombre de 2 500 cette année. L'an prochain, elles fléchiront légèrement pour se chiffrer à 2 400, selon les prévisions.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs commencés devrait atteindre 900 en 2013 avant de s'établir à 800 en 2014. La construction dans ce segment sera soutenue par la demande d'habitations avec appartement au sous-sol, puisqu'un ralentissement est prévu du côté des copropriétés pendant la période à l'étude. Les facteurs qui stimuleront la demande d'appartements locatifs dans la région de St. John's seront encore la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population.

Reventes : Bien que la croissance des salaires demeure vive à Terre-Neuve-et-Labrador, où les prix ont considérablement augmenté ces dernières années, les prévisions indiquent qu'il y aura moins d'acheteurs en 2013 et en 2014, car les emplois liés aux projets économiques attendus ne devraient être amorcés qu'après 2014. Les ventes MLS® devraient se chiffrer à 4 200 en 2013, puis glisser à 4 100 en 2014.

Prix : Après plusieurs années de forte croissance, les prix MLS® moyens se sont mis à augmenter moins vite en 2011 et en 2012. Étant donné que les stocks restent élevés et qu'aucune hausse importante de la migration nette ou de la demande de logements n'est prévue avant 2015, la croissance des prix devrait continuer de se modérer durant la période à l'étude. Selon les attentes, le prix MLS® moyen s'établira à 278 500 $ cette année et à 285 000 $ l'an prochain.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 182 900 pour 2013 et de 188 900 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 173 300 et 192 500 pour 2013, et entre 166 500 et 211 300 pour 2014.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**3 606**	**3 488**	**3 885**	**3 400**	**3 200**	**2 710**	**3 700**	**3 700**	**3 500**	**3 200**	**3 400**	**3 200**	**3 000**
%	18,0	-3,3	11,4	-12,5	-5,9	-25,2	36,5	0,0	-5,4	-8,6	6,3	-5,9	-6,3
Î.-P.-É.	**756**	**940**	**941**	**735**	**675**	**894**	**725**	**700**	**625**	**670**	**680**	**680**	**670**
%	-13,8	24,3	0,1	-21,9	-8,2	-6,7	-18,9	-3,4	-10,7	7,2	1,5	0,0	-1,5
N.-É.	**4 309**	**4 644**	**4 522**	**4 175**	**4 050**	**4 657**	**4 250**	**4 025**	**3 775**	**3 750**	**4 100**	**4 250**	**4 100**
%	25,3	7,8	-2,6	-7,7	-3,0	-10,1	-8,7	-5,3	-6,2	-0,7	9,3	3,7	-3,5
N.-B.	**4 101**	**3 452**	**3 299**	**3 000**	**2 750**	**3 604**	**2 900**	**2 850**	**2 675**	**2 600**	**2 900**	**2 950**	**2 550**
%	16,5	-15,8	-4,4	-9,1	-8,3	22,3	-19,5	-1,7	-6,1	-2,8	11,5	1,7	-13,6
QC	**51 363**	**48 387**	**47 367**	**38 800**	**40 700**	**35 409**	**39 250**	**40 000**	**40 500**	**40 600**	**40 700**	**40 800**	**40 800**
%	18,3	-5,8	-2,1	-18,1	4,9	-21,5	10,8	1,9	1,3	0,2	0,2	0,2	0,0
ONT.	**60 433**	**67 821**	**76 742**	**58 300**	**60 900**	**56 391**	**59 350**	**58 900**	**58 400**	**59 280**	**60 500**	**61 520**	**62 300**
%	20,0	12,2	13,2	-24,0	4,5	-18,6	5,2	-0,8	-0,8	1,5	2,1	1,7	1,3
MAN.	**5 888**	**6 083**	**7 242**	**6 900**	**7 000**	**6 808**	**6 800**	**7 000**	**7 100**	**7 100**	**6 800**	**6 900**	**7 000**
%	41,1	3,3	19,1	-4,7	1,4	6,1	-0,1	2,9	1,4	0,0	-4,2	1,5	1,4
SASK.	**5 907**	**7 031**	**9 968**	**7 800**	**8 000**	**6 569**	**8 200**	**8 100**	**8 500**	**8 000**	**8 100**	**8 100**	**7 800**
%	52,8	19,0	41,8	-21,7	2,6	-40,6	24,8	-1,2	4,9	-5,9	1,3	0,0	-3,7
ALB.	**27 088**	**25 704**	**33 396**	**32 700**	**33 100**	**33 938**	**32 300**	**32 500**	**32 000**	**33 500**	**33 300**	**32 700**	**32 900**
%	33,5	-5,1	29,9	-2,1	1,2	-1,6	-4,8	0,6	-1,5	4,7	-0,6	-1,8	0,6
C.-B.	**26 479**	**26 400**	**27 465**	**27 100**	**28 500**	**24 211**	**26 900**	**28 400**	**28 775**	**28 800**	**29 070**	**28 400**	**27 630**
%	64,7	-0,3	4,0	-1,3	5,2	-1,1	11,1	5,6	1,3	0,1	0,9	-2,3	-2,7
Canada*	**189 930**	**193 950**	**214 827**	**182 900**	**188 900**	**175 200**	**184 400**	**186 200**	**185 800**	**187 500**	**189 600**	**189 500**	**188 800**
%	27,4	2,1	10,8	-14,9	3,3	-13,9	5,2	1,0	-0,2	0,9	1,1	0,0	-0,4

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 182 900 en 2013 et 188 900 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 173 300 et 192 500 pour 2013 et entre 166 500 et 211 300 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**2 941**	**2 612**	**2 523**	**2 500**	**2 400**	**2 308**	**2 600**	**2 600**	**2 500**	**2 400**	**2 500**	**2 400**	**2 300**
%	12,9	-11,2	-3,4	-0,9	-4,0	-6,4	12,7	0,0	-3,8	-4,0	4,2	-4,0	-4,2
Î.-P.-É.	**396**	**431**	**387**	**350**	**325**	**288**	**375**	**375**	**350**	**320**	**330**	**330**	**320**
%	-7,9	8,8	-10,2	-9,6	-7,1	-22,4	30,2	0,0	-6,7	-8,6	3,1	0,0	-3,0
N.-É.	**2 392**	**2 045**	**2 258**	**2 050**	**2 175**	**1 627**	**2 250**	**2 225**	**2 100**	**2 100**	**2 300**	**2 200**	**2 100**
%	9,1	-14,5	10,4	-9,2	6,1	-28,5	38,3	-1,1	-5,6	0,0	9,5	-4,3	-4,5
N.-B.	**2 068**	**1 823**	**1 697**	**1 600**	**1 550**	**1 234**	**1 650**	**1 750**	**1 675**	**1 500**	**1 600**	**1 650**	**1 450**
%	-4,0	-11,8	-6,9	-5,7	-3,1	-5,1	23,7	6,1	-4,3	-10,4	6,7	3,1	-12,1
QC	**19 549**	**16 554**	**16 059**	**14 200**	**14 500**	**13 159**	**14 250**	**14 500**	**14 750**	**14 600**	**14 500**	**14 500**	**14 400**
%	11,5	-15,3	-3,0	-11,6	2,1	-13,5	8,3	1,8	1,7	-1,0	-0,7	0,0	-0,7
ONT.	**28 089**	**26 884**	**25 567**	**23 400**	**25 000**	**22 913**	**22 100**	**23 500**	**25 000**	**26 280**	**26 000**	**24 420**	**23 300**
%	24,1	-4,3	-4,9	-8,5	6,8	-7,6	-3,5	6,3	6,4	5,1	-1,1	-6,1	-4,6
MAN.	**3 976**	**3 831**	**4 169**	**4 000**	**4 100**	**3 840**	**4 000**	**4 100**	**4 100**	**4 200**	**4 000**	**4 100**	**4 100**
%	30,7	-3,6	8,8	-4,1	2,5	-7,4	4,2	2,5	0,0	2,4	-4,8	2,5	0,0
SASK.	**3 830**	**4 152**	**5 171**	**4 400**	**4 500**	**3 933**	**4 600**	**4 400**	**4 700**	**4 500**	**4 600**	**4 500**	**4 400**
%	35,4	8,4	24,5	-14,9	2,3	-19,3	17,0	-4,3	6,8	-4,3	2,2	-2,2	-2,2
ALB.	**17 851**	**15 193**	**17 493**	**18 200**	**18 300**	**19 375**	**18 000**	**17 900**	**17 500**	**18 100**	**18 300**	**18 300**	**18 500**
%	24,4	-14,9	15,1	4,0	0,5	9,7	-7,1	-0,6	-2,2	3,4	1,1	0,0	1,1
C.-B.	**11 462**	**8 867**	**8 333**	**9 200**	**9 600**	**8 348**	**9 200**	**9 500**	**9 575**	**9 500**	**9 570**	**9 600**	**9 630**
%	45,2	-22,6	-6,0	10,4	4,3	3,2	10,2	3,3	0,8	-0,8	0,7	0,3	0,3
Canada*	**92 554**	**82 392**	**83 657**	**79 800**	**82 400**	**77 100**	**79 000**	**80 900**	**82 200**	**83 500**	**83 700**	**82 000**	**80 500**
%	22,3	-11,0	1,5	-4,7	3,3	-5,1	2,5	2,3	1,7	1,5	0,2	-2,0	-1,8

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 79 800 en 2013 et 82 400 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 75 100 et 84 500 pour 2013 et entre 71 800 et 93 000 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**665**	**876**	**1 362**	**900**	**800**	**402**	**1 100**	**1 100**	**1 000**	**800**	**900**	**800**	**700**
%	47,5	31,7	55,5	-34,0	-11,1	-65,2	173,6	0,0	-9,1	-20,0	12,5	-11,1	-12,5
Î.-P.-É.	**360**	**509**	**554**	**385**	**350**	**606**	**350**	**325**	**275**	**350**	**350**	**350**	**350**
%	-19,5	41,4	8,8	-30,5	-9,1	3,2	-42,2	-7,1	-15,4	27,3	0,0	0,0	0,0
N.-É.	**1 917**	**2 599**	**2 264**	**2 125**	**1 875**	**3 030**	**2 000**	**1 800**	**1 675**	**1 650**	**1 800**	**2 050**	**2 000**
%	54,0	35,6	-12,9	-6,1	-11,8	4,3	-34,0	-10,0	-6,9	-1,5	9,1	13,9	-2,4
N.-B.	**2 033**	**1 629**	**1 602**	**1 400**	**1 200**	**2 270**	**1 250**	**1 100**	**1 000**	**1 100**	**1 300**	**1 300**	**1 100**
%	48,7	-19,9	-1,7	-12,6	-14,3	47,2	-44,9	-12,0	-9,1	10,0	18,2	0,0	-15,4
QC	**31 814**	**31 833**	**31 308**	**24 600**	**26 200**	**22 250**	**25 000**	**25 500**	**25 750**	**26 000**	**26 200**	**26 300**	**26 400**
%	23,0	0,1	-1,6	-21,4	6,5	-25,5	12,4	2,0	1,0	1,0	0,8	0,4	0,4
ONT.	**32 344**	**40 937**	**51 175**	**34 900**	**35 900**	**33 478**	**37 250**	**35 400**	**33 400**	**33 000**	**34 500**	**37 100**	**39 000**
%	16,6	26,6	25,0	-31,8	2,9	-24,8	11,3	-5,0	-5,6	-1,2	4,5	7,5	5,1
MAN.	**1 912**	**2 252**	**3 073**	**2 900**	**2 900**	**2 968**	**2 800**	**2 900**	**3 000**	**2 900**	**2 800**	**2 800**	**2 900**
%	68,9	17,8	36,5	-5,6	0,0	30,6	-5,7	3,6	3,4	-3,3	-3,4	0,0	3,6
SASK.	**2 077**	**2 879**	**4 797**	**3 400**	**3 500**	**2 636**	**3 600**	**3 700**	**3 800**	**3 500**	**3 500**	**3 600**	**3 400**
%	100,3	38,6	66,6	-29,1	2,9	-57,4	36,6	2,8	2,7	-7,9	0,0	2,9	-5,6
ALB.	**9 237**	**10 511**	**15 903**	**14 500**	**14 800**	**14 563**	**14 300**	**14 600**	**14 500**	**15 400**	**15 000**	**14 400**	**14 400**
%	55,1	13,8	51,3	-8,8	2,1	-13,5	-1,8	2,1	-0,7	6,2	-2,6	-4,0	0,0
C.-B.	**15 017**	**17 533**	**19 132**	**17 900**	**18 900**	**15 863**	**17 700**	**18 900**	**19 200**	**19 300**	**19 500**	**18 800**	**18 000**
%	83,5	16,8	9,1	-6,4	5,6	-3,2	11,6	6,8	1,6	0,5	1,0	-3,6	-4,3
Canada*	**97 376**	**111 558**	**131 170**	**103 100**	**106 500**	**98 100**	**105 400**	**105 300**	**103 600**	**104 000**	**105 800**	**107 500**	**108 300**
%	32,6	14,6	17,6	-21,4	3,3	-19,8	7,4	0,0	-1,6	0,4	1,8	1,6	0,7

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 103 100 en 2013 et 106 500 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 98 200 et 108 000 pour 2013 et entre 94 700 et 118 300 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	Jumelés	126	87	88	90	75
	En rangée	149	135	121	110	100
	Appartements	390	654	1 153	700	625
	Total	665	876	1 362	900	800
Î.-P.-É.	Jumelés	69	70	94	85	80
	En rangée	50	47	127	50	45
	Appartements	241	392	333	250	225
	Total	360	509	554	385	350
N.-É.	Jumelés	373	418	420	350	375
	En rangée	200	241	218	200	225
	Appartements	1 344	1 940	1 626	1 575	1 275
	Total	1 917	2 599	2 264	2 125	1 875
N.-B.	Jumelés	475	472	426	420	390
	En rangée	221	211	162	130	130
	Appartements	1 337	946	1 014	850	680
	Total	2 033	1 629	1 602	1 400	1 200
QC	Jumelés	4 359	4 002	3 866	3 100	3 200
	En rangée	2 029	1 855	1 904	1 500	1 600
	Appartements	25 426	25 976	25 538	20 000	21 400
	Total	31 814	31 833	31 308	24 600	26 200
ONT.	Jumelés	3 006	3 142	3 397	2 800	3 000
	En rangée	10 255	9 288	10 577	7 500	10 500
	Appartements	19 083	28 507	37 201	24 600	22 400
	Total	32 344	40 937	51 175	34 900	35 900
MAN.	Jumelés	181	243	346	225	225
	En rangée	387	672	538	339	340
	Appartements	1 344	1 337	2 189	2 336	2 335
	Total	1 912	2 252	3 073	2 900	2 900
SASK.	Jumelés	226	243	684	422	434
	En rangée	485	878	813	576	593
	Appartements	1 366	1 758	3 300	2 402	2 473
	Total	2 077	2 879	4 797	3 400	3 500
ALB.	Jumelés	2 737	2 811	3 886	4 178	4 265
	En rangée	2 596	2 473	3 315	3 518	3 591
	Appartements	3 904	5 227	8 702	6 804	6 944
	Total	9 237	10 511	15 903	14 500	14 800
C.-B.	Jumelés	1 454	1 082	1 078	1 200	1 500
	En rangée	3 485	3 647	3 201	3 300	3 600
	Appartements	10 078	12 804	14 853	13 400	13 800
	Total	15 017	17 533	19 132	17 900	18 900
Canada*	Jumelés	13 006	12 570	14 285	12 935	13 569
	En rangée	19 857	19 447	20 976	17 223	20 724
	Appartements	64 513	79 541	95 909	72 917	72 157
	Total	97 376	111 558	131 170	103 075	106 450

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**4 236**	**4 480**	**4 650**	**4 200**	**4 100**	**4 484**	**4 200**	**4 100**	**4 000**	**4 000**	**4 200**	**4 200**	**4 000**
%	-4,1	5,8	3,8	-9,7	-2,4	3,0	-6,3	-2,4	-2,4	0,0	5,0	0,0	-4,8
Î.-P.-É.	**1 487**	**1 521**	**1 614**	**1 475**	**1 375**	**1 656**	**1 450**	**1 400**	**1 400**	**1 300**	**1 400**	**1 500**	**1 300**
%	5,9	2,3	6,1	-8,6	-6,7	22,5	-12,4	-3,4	0,0	-7,1	7,7	7,1	-13,3
N.-É.	**10 036**	**10 312**	**10 437**	**9 900**	**10 200**	**9 032**	**10 550**	**10 000**	**10 000**	**10 000**	**10 400**	**10 400**	**10 000**
%	0,1	2,8	1,2	-5,1	3,0	-4,5	16,8	-5,2	0,0	0,0	4,0	0,0	-3,8
N.-B.	**6 702**	**6 599**	**6 403**	**6 100**	**6 000**	**6 140**	**6 150**	**6 100**	**6 000**	**5 800**	**6 000**	**6 200**	**6 000**
%	-4,3	-1,5	-3,0	-4,7	-1,6	-0,1	0,2	-0,8	-1,6	-3,3	3,4	3,3	-3,2
QC	**80 027**	**77 170**	**77 391**	**72 400**	**76 500**	**70 660**	**71 000**	**73 500**	**74 500**	**75 000**	**76 000**	**77 000**	**78 000**
%	1,2	-3,6	0,3	-6,4	5,7	-2,8	0,5	3,5	1,4	0,7	1,3	1,3	1,3
ONT.	**196 662**	**201 761**	**197 620**	**191 600**	**202 800**	**187 068**	**188 200**	**192 000**	**199 000**	**203 500**	**205 500**	**202 000**	**200 000**
%	-0,2	2,6	-2,1	-3,0	5,8	0,4	0,6	2,0	3,6	2,3	1,0	-1,7	-1,0
MAN.	**13 164**	**13 944**	**14 008**	**13 600**	**13 800**	**13 080**	**13 700**	**13 800**	**13 800**	**13 700**	**13 900**	**13 800**	**13 800**
%	0,6	5,9	0,5	-2,9	1,5	-5,8	4,7	0,7	0,0	-0,7	1,5	-0,7	0,0
SASK.	**10 872**	**13 131**	**13 950**	**13 200**	**13 500**	**12 248**	**13 500**	**13 600**	**13 400**	**13 400**	**13 600**	**13 600**	**13 500**
%	-2,0	20,8	6,2	-5,4	2,3	-5,5	10,2	0,7	-1,5	0,0	1,5	0,0	-0,7
ALB.	**49 723**	**53 756**	**60 369**	**61 600**	**63 300**	**61 016**	**61 300**	**61 900**	**62 300**	**62 400**	**63 700**	**63 600**	**63 600**
%	-13,6	8,1	12,3	2,0	2,8	3,6	0,5	1,0	0,6	0,2	2,1	-0,2	0,0
C.-B.	**74 640**	**76 721**	**67 637**	**69 300**	**77 000**	**61 528**	**67 000**	**72 500**	**76 000**	**77 000**	**78 000**	**76 900**	**76 000**
%	-12,2	2,8	-11,8	2,5	11,1	-1,2	8,9	8,2	4,8	1,3	1,3	-1,4	-1,2
Canada*	**447 549**	**459 395**	**453 372**	**443 400**	**468 600**	**427 400**	**437 100**	**448 900**	**460 400**	**466 100**	**472 700**	**469 200**	**466 200**
%	-3,9	2,6	-1,3	-2,2	5,7	-0,3	2,3	2,7	2,6	1,2	1,4	-0,7	-0,6

Source : Association canadienne de l'immeuble, QFREB par Centris®, FCIQ par Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 443 400 pour 2013 et de 468 600 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 412 000 et 474 800 pour 2013, et entre 435 800 et 501 400 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants
($ et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**235 341**	**251 581**	**268 776**	**278 500**	**285 000**	**285 737**	**278 000**	**275 950**	**275 000**	**280 000**	**290 000**	**285 000**	**284 750**
%	14,0	6,9	6,8	3,6	2,3	1,2	-2,7	-0,7	-0,3	1,8	3,6	-1,7	-0,1
Î.-P.-É.	**147 196**	**149 618**	**152 250**	**153 750**	**155 250**	**145 493**	**155 000**	**160 000**	**158 200**	**152 500**	**155 000**	**157 500**	**155 700**
%	0,8	1,6	1,8	1,0	1,0	-6,4	6,5	3,2	-1,1	-3,6	1,6	1,6	-1,1
N.-É.	**206 186**	**212 512**	**220 413**	**225 000**	**230 000**	**220 184**	**225 000**	**227 200**	**227 000**	**225 000**	**232 800**	**232 000**	**230 000**
%	4,8	3,1	3,7	2,1	2,2	0,2	2,2	1,0	-0,1	-0,9	3,5	-0,3	-0,9
N.-B.	**157 240**	**160 545**	**161 116**	**163 000**	**166 000**	**159 707**	**163 650**	**165 000**	**164 000**	**160 000**	**165 665**	**170 000**	**168 000**
%	1,5	2,1	0,4	1,2	1,8	-1,3	2,5	0,8	-0,6	-2,4	3,5	2,6	-1,2
QC	**241 455**	**261 445**	**266 442**	**271 200**	**274 200**	**275 843**	**272 000**	**268 000**	**269 000**	**272 000**	**273 000**	**275 000**	**276 500**
%	7,1	8,3	1,9	1,8	1,1	0,6	-1,4	-1,5	0,4	1,1	0,4	0,7	0,5
ONT.	**341 425**	**365 018**	**384 455**	**389 100**	**395 300**	**390 706**	**387 000**	**388 500**	**390 500**	**393 000**	**395 000**	**396 500**	**397 000**
%	7,5	6,9	5,3	1,2	1,6	2,2	-0,9	0,4	0,5	0,6	0,5	0,4	0,1
MAN.	**222 132**	**234 604**	**246 318**	**256 900**	**264 200**	**255 536**	**256 500**	**257 000**	**258 900**	**261 300**	**263 600**	**265 500**	**266 500**
%	10,3	5,6	5,0	4,3	2,8	-0,9	0,4	0,2	0,7	0,9	0,9	0,7	0,4
SASK.	**242 258**	**259 461**	**274 268**	**283 200**	**289 300**	**284 437**	**282 300**	**282 800**	**284 300**	**287 300**	**288 300**	**289 300**	**290 300**
%	4,0	7,1	5,7	3,3	2,2	0,1	-0,8	0,2	0,5	1,1	0,3	0,3	0,3
ALB.	**352 301**	**353 394**	**363 208**	**374 000**	**381 900**	**376 117**	**372 300**	**373 000**	**373 900**	**377 000**	**380 600**	**383 400**	**386 000**
%	3,1	0,3	2,8	3,0	2,1	1,4	-1,0	0,2	0,2	0,8	1,0	0,7	0,7
C.-B.	**505 178**	**561 304**	**514 836**	**511 200**	**520 700**	**513 930**	**508 000**	**510 000**	**514 000**	**517 000**	**520 000**	**522 000**	**524 500**
%	8,5	11,1	-8,3	-0,7	1,9	2,1	-1,2	0,4	0,8	0,6	0,6	0,4	0,5
Canada*	**338 710**	**363 885**	**363 740**	**369 700**	**377 300**	**368 700**	**367 600**	**369 700**	**372 800**	**375 100**	**377 400**	**378 200**	**378 700**
%	5,8	7,4	0,0	1,6	2,1	2,0	-0,3	0,6	0,8	0,7	0,6	0,2	0,1

Source : Association canadienne de l'immeuble, QFREB par Centris®, FCIQ par Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 369 700 $ pour 2013 et de 377 300 $ pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 359 400 $ et 380 000 $ pour 2013 et entre 362 400 $ et 392 200 $ pour 2014.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	1,0	-2,9	3,3	2,7	2,3	2,2	2,5
Î.-P.-É.	1,2	-1,3	2,9	2,0	1,1	2,0	1,2
N.-É.	0,9	-0,1	0,2	0,1	0,6	0,5	1,2
N.-B.	0,6	0,1	-0,9	-1,2	-0,2	0,4	0,8
QC	1,2	-0,8	1,7	1,0	0,8	1,4	1,0
ONT.	1,6	-2,5	1,7	1,8	0,8	1,5	1,7
MAN.	1,7	0,0	1,9	0,8	0,9	1,2	1,2
SASK.	1,7	1,3	0,9	0,3	2,1	2,6	1,6
ALB.	3,1	-1,4	-0,4	3,8	2,7	1,8	1,8
C.-B.	2,0	-2,1	1,7	0,8	1,7	0,5	1,5
Canada*	1,7	-1,6	1,4	1,6	1,2	1,3	1,3

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition d'avril 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,3 % pour 2013 et 1,3 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 0,9 % et 1,7 % pour 2013 et entre 0,7 % et 1,9 % pour 2014.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	13,2	15,5	14,4	12,7	12,5	12,1	11,7
Î.-P.-É.	10,8	12,1	11,2	11,3	11,3	10,8	10,8
N.-É.	7,7	9,2	9,3	8,8	9,0	9,0	8,8
N.-B.	8,5	8,8	9,3	9,5	10,2	10,2	10,0
QC	7,2	8,5	8,0	7,8	7,8	7,7	7,6
ONT.	6,5	9,0	8,7	7,8	7,8	7,5	7,2
MAN.	4,2	5,2	5,4	5,4	5,3	5,2	5,2
SASK.	4,1	4,8	5,2	5,0	4,7	4,2	4,3
ALB.	3,6	6,6	6,5	5,5	4,6	4,6	4,6
C.-B.	4,6	7,7	7,6	7,5	6,7	6,7	7,0
Canada*	6,1	8,3	8,0	7,4	7,2	7,1	7,0

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition d'avril 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévue est de 7,1 % pour 2013 et 7,0 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6,8 % et 7,4 % pour 2013 et entre 6,6 % et 7,4 % pour 2014.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012(E)	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	-1,0	-10,3	6,3	3,0	-0,5	2,5	1,5
Î.-P.-É.	0,9	0,3	2,6	1,6	1,2	1,0	1,2
N.-É.	2,5	-0,3	1,9	0,5	0,8	1,0	1,5
N.-B.	0,9	-0,6	3,1	0,0	0,8	0,6	1,0
QC	1,4	-0,5	2,5	1,9	1,0	1,2	2,1
ONT.	-0,2	-3,5	3,2	1,8	2,0	1,5	2,6
MAN.	4,0	-0,4	2,5	2,0	1,8	1,9	2,0
SASK.	5,4	-4,0	4,4	4,9	3,1	2,4	2,8
ALB.	1,6	-4,4	4,0	5,1	3,0	2,2	2,8
C.-B.	1,1	-2,5	3,2	2,8	2,4	1,9	2,5
Canada*	1,1	-2,8	3,2	2,6	2,0	1,6	2,4

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL,
(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition d'avril 2013 du rapport Consensus.
Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévue est de 1,6 % pour 2013 et 2,4 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,1 % et 2,1 % pour 2013 et entre 1,8 % et 3,0 % pour 2014.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2008	2009	2010	2011	2012(E)	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	383	3,088	603	896	70	750	1,000
Î.-P.-É.	1,222	1,650	2,531	1,169	3	50	0
N.-É.	1,683	3,440	3,446	754	-1,737	-250	500
N.-B.	1,128	1,881	2,381	670	-1,569	-500	-50
QC	36,795	48,714	45,284	43,460	44,977	44,900	45,250
ONT.	87,703	93,974	109,647	97,281	77,511	87,800	95,500
MAN.	6,345	9,862	11,055	9,931	9,116	8,700	8,500
SASK.	9,499	9,989	8,995	11,742	16,018	12,200	12,500
ALB.	57,452	30,891	19,635	42,673	85,978	59,600	58,400
C.-B.	64,943	60,061	43,405	35,248	27,328	36,700	41,300
Canada**	267,153	263,550	246,982	243,824	257,695	250,000	262,900

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL, (P) : prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Victoria	2012	1 700	552	-1,0	5 460	484 164	2,7	1 059
	2013(P)	1 700	600	-1,0	5 500	480 000	2,3	1 061
	2014(P)	1 800	720	1,4	5 800	490 000	2,0	1 066
Vancouver*	2012	19 027	3 381	-0,5	25 445	730 036	1,8	1 261
	2013(P)	18 200	3 950	-0,2	25 500	718 000	1,5	1 300
	2014(P)	18 700	3 800	2,1	28 500	745 000	1,2	1 330
Abbotsford-Mission	2012	371	198	n.d.	2 332	339 488	4,2	818
	2013(P)	500	225	n.d.	2 200	335 000	3,9	825
	2014(P)	535	235	n.d.	2 300	340 000	3,6	835
Kelowna	2012	836	544	n.d.	3 516	400 027	4,0	927
	2013(P)	1 000	600	n.d.	3 600	402 000	3,5	935
	2014(P)	1 100	650	n.d.	4 000	408 000	3,0	942
Edmonton	2012	12 837	5 658	0,9	17 641	334 319	1,7	1 071
	2013(P)	12 300	5 800	1,5	18 400	342 000	1,9	1 110
	2014(P)	11 800	5 900	2,0	18 800	351 000	2,1	1 150
Calgary	2012	12 841	5 961	1,7	26 634	412 315	1,3	1 150
	2013(P)	11 700	6 200	3,8	27 000	429 000	1,4	1 200
	2014(P)	12 100	6 300	2,9	27 700	439 000	1,5	1 240
Saskatoon	2012	3 753	2 025	2,3	5 462	315 834	2,6	1 002
	2013(P)	2 950	1 700	1,7	5 200	325 000	2,7	1 025
	2014(P)	3 050	1 750	1,5	5 300	333 000	2,7	1 050
Regina	2012	3 093	1 289	4,4	3 952	301 145	1,0	979
	2013(P)	2 400	1 100	3,1	3 600	312 000	1,2	1 020
	2014(P)	2 450	1 125	3,0	3 700	320 000	1,3	1 050
Winnipeg	2012	4 065	2 129	4,2	12 094	255 059	1,7	911
	2013(P)	4 250	2 200	4,0	11 800	266 000	1,9	940
	2014(P)	4 250	2 250	3,8	12 000	274 300	2,1	970
Thunder Bay	2012	380	227	1,4	1 366	194 123	1,1	818
	2013(P)	370	230	1,5	1 300	206 500	0,9	842
	2014(P)	400	240	1,6	1 330	215 000	0,7	875
Greater Sudbury /	2012	536	294	1,3	2 478	240 312	2,7	915
Grand Sudbury	2013(P)	369	200	1,3	2 303	251 000	2,5	930
	2014(P)	445	250	1,5	2 424	260 000	2,4	940
Windsor	2012	717	536	2,0	5 082	172 047	7,3	778
	2013(P)	670	500	1,5	5 200	178 000	6,1	795
	2014(P)	775	575	2,0	5 300	180 000	4,2	820

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
London	2012	2 240	1 234	1,3	8 272	241 160	3,9	919
	2013(P)	1 950	1 170	1,5	8 025	243 900	3,5	930
	2014(P)	2 060	1 245	1,7	8 165	246 800	3,2	947
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2012	2 900	871	2,9	6 314	312 419	2,6	908
	2013(P)	2 265	800	2,0	6 250	318 000	2,8	930
	2014(P)	2 440	850	2,0	6 400	324 000	2,8	955
St. Catharines-Niagara*	2012	1 137	678	1,8	5 554	232 050	4,0	862
	2013(P)	1 080	700	1,0	5 200	233 000	3,2	872
	2014(P)	1 100	690	1,0	5 420	237 200	3,2	890
Hamilton	2012	2 969	1 389	1,5	13 035	360 059	3,5	886
	2013(P)	2 650	1 200	1,3	12 600	369 600	3,2	900
	2014(P)	2 800	1 300	1,4	13 000	377 000	3,0	920
Toronto	2012	48 105	10 699	5,1	88 157	498 973	1,7	1 183
	2013(P)	33 400	8 800	2,4	84 500	505 900	1,5	1 215
	2014(P)	34 800	10 100	2,0	89 500	514 000	1,7	1 238
Barrie	2012	782	474	n.d.	4 574	298 000	2,0	1 037
	2013(P)	825	500	n.d.	4 300	312 000	2,3	1 060
	2014(P)	874	530	n.d.	4 450	316 000	2,5	1 070
Peterborough	2012	343	197	n.d.	2 553	264 946	2,7	904
	2013(P)	300	170	n.d.	2 545	267 500	3,0	915
	2014(P)	320	190	n.d.	2 560	272 500	3,2	930
Brantford	2012	402	286	n.d.	1 983	245 436	3,5	838
	2013(P)	300	240	n.d.	1 980	253 000	3,2	850
	2014(P)	340	260	n.d.	1 995	258 000	3,0	870
Guelph	2012	731	275	n.d.	2 929	325 553	1,4	941
	2013(P)	755	255	n.d.	2 875	330 000	1,5	965
	2014(P)	805	275	n.d.	2 950	335 000	1,6	990
Oshawa**	2012	1 798	1 160	n.d.	10 280	333 202	2,1	939
	2013(P)	1 425	1 020	n.d.	9 500	344 000	2,0	953
	2014(P)	1 510	1 100	n.d.	9 880	350 000	2,2	965
Kingston	2012	896	449	n.d.	3 321	270 275	1,7	1 005
	2013(P)	645	390	n.d.	3 130	273 500	1,9	1 035
	2014(P)	765	425	n.d.	3 225	277 800	1,6	1 050

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

**Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Ottawa*	2012	6 026	1 592	2,6	14 497	352 610	2,5	1 115
	2013(P)	5 000	1 485	1,7	14 100	354 500	2,9	1 145
	2014(P)	5 025	1 500	2,0	14 350	358 750	2,7	1 180
Gatineau*	2012	2 759	688	2,6	3 865	239 913	3,3	743
	2013(P)	1 825	450	1,7	3 675	246 000	4,0	760
	2014(P)	1 850	425	2,0	3 700	250 000	4,2	770
Montréal	2012	20 592	3 959	1,3	40 094	326 366	2,8	711
	2013(P)	17 600	3 200	1,0	37 500	331 000	2,7	720
	2014(P)	16 900	3 100	1,2	40 200	334 500	2,5	730
Trois-Rivières	2012	1 021	305	n.d.	1 026	154 803	5,2	550
	2013(P)	835	260	n.d.	980	156 660	5,5	560
	2014(P)	700	250	n.d.	950	158 225	6,0	565
Sherbrooke	2012	1 741	610	n.d.	1 784	218 302	5,0	578
	2013(P)	1 650	570	n.d.	1 750	222 000	4,8	585
	2014(P)	1 700	575	n.d.	1 795	226 000	4,7	595
Québec	2012	6 416	1 257	3,0	7 220	259 366	2,0	741
	2013(P)	5 500	1 100	2,5	7 100	270 000	2,5	755
	2014(P)	5 000	1 000	2,0	7 350	280 000	2,5	770
Saguenay	2012	1 117	400	n.d.	1 451	186 178	2,0	549
	2013(P)	1 000	365	n.d.	1 350	191 500	2,5	565
	2014(P)	880	350	n.d.	1 425	196 500	2,8	575
Saint John	2012	355	190	-0,1	1 610	168 048	9,7	691
	2013(P)	340	180	0,5	1 575	167 000	10,2	700
	2014(P)	340	180	1,0	1 550	166 500	10,7	710
Moncton	2012	1 297	364	-0,1	2 259	158 107	6,7	731
	2013(P)	1 150	360	0,5	2 150	156 500	7,8	745
	2014(P)	950	340	1,0	2 100	156 000	8,5	760
Halifax	2012	2 754	991	2,2	6 046	268 843	3,0	954
	2013(P)	2 560	875	2,5	5 600	276 000	4,0	980
	2014(P)	2 330	925	3,0	5 800	282 000	4,5	1 000
St. John's	2012	2 153	1 292	0,2	3 871	285 529	2,8	798
	2013(P)	1 950	1 400	1,0	3 600	297 500	3,5	825
	2014(P)	1 825	1 350	1,5	3 500	306 000	3,8	850
Charlottetown**	2012	590	220	0,2	575	204 319	5,7	803
	2013(P)	460	200	0,5	500	205 400	6,5	830
	2014(P)	440	180	1,0	500	206 000	7,0	850
TOUS LES CENTRES	2012	169 280	52 374	2,2	342 732	394 078	2,6	901
MENTIONNÉS	2013(P)	141 874	48 995	1,8	332 388	400 864	2,5	924
CI-DESSUS (35)	2014(P)	143 159	50 935	2,0	347 919	412 184	2,5	943

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par Centris®, QFREB by Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Statistique Canada définit Ottawa-Gatineau comme étant une seule région métropolitaine de recensement (RMR), mais dans la présente publication, Ottawa et Gatineau sont considérés comme deux centres pour permettre une analyse plus détaillée.

**Charlottetown est une agglomération de recensement (AR) et non pas une RMR. Le noyau urbain d'une AR compte au moins 10 000 habitants, tandis que celui d'une RMR en compte 100 000 ou plus.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2011:T2	2011:T3	2011:T4	2012:T1	2012:T2	2012:T3	2012:T4	2013:T1
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	199,2	201,0	208,2	212,0	221,9	221,9	192,9	178,0
%	4,2	0,9	3,6	1,8	4,6	0,0	- 13,1	- 7,7
Mises en chantier, total, en milliers	194,4	204,7	201,7	205,2	228,9	221,6	203,5	175,2
%	11,6	5,3	- 1,5	1,8	11,6	- 3,2	- 8,2	- 13,9
Mises en chantier, log. ind., en milliers	82,3	85,1	84,9	84,2	84,5	84,8	81,3	77,1
%	6,5	3,4	- 0,3	- 0,8	0,3	0,4	- 4,1	- 5,1
Mises en chantier, log. coll., en milliers	112,1	119,6	116,8	121,0	144,5	136,8	122,2	98,1
%	15,6	6,7	- 2,3	3,6	19,4	- 5,3	- 10,7	- 19,8
Log. achevés, total, en milliers*	44 455	49 331	45 168	39 363	42 186	50 861	47 683	39 028
%	21,2	11,0	- 8,4	- 12,9	7,2	20,6	- 6,2	- 18,2
Indice des prix des log. neufs, 2007=100*	105,3	105,8	106,4	107,0	107,8	108,3	108,8	109,3
%	0,8	0,5	0,6	0,5	0,7	0,5	0,5	0,4
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	440 420	461 728	478 420	476 668	469 992	442 952	428 676	427 356
%	- 4,0	4,8	3,6	- 0,4	- 1,4	- 5,8	- 3,2	- 0,3
Prix MLS® moyen, $ en milliers	366 918	360 787	361 291	366 359	364 745	360 383	361 526	368 685
%	1,8	- 1,7	0,1	1,4	- 0,4	- 1,2	0,3	2,0
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3,6	3,5	3,5	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,6	5,3	5,3	5,3	5,3	5,2	5,2	5,2
Investissement résidentiel**								
Total, $2002, en millions	104 596	107 642	108 652	112 291	113 212	112 921	112 608	111 251
%	0,4	2,9	0,9	3,3	0,8	- 0,3	- 0,3	- 1,2
Nouveau, $2002, en millions	45 456	46 868	47 420	50 428	52 188	53 120	53 196	51 672
%	2,2	3,1	1,2	6,3	3,5	1,8	0,1	- 2,9
Modifications $2002, en millions	41 736	42 360	42 560	42 812	42 268	42 532	42 792	43 044
%	0,4	1,5	0,5	0,6	- 1,3	0,6	0,6	0,6
Coût de cession, $2002, en millions	17 676	18 616	18 860	19 240	18 980	17 656	17 076	16 992
%	- 3,4	5,3	1,3	2,0	- 1,4	- 7,0	- 3,3	- 0,5
Déflateur, 2002=100*	109,2	109,8	110,2	111,0	111,9	112,1	113,0	112,7
%	0,9	0,6	0,4	0,8	0,8	0,2	0,8	- 0,3

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada 2012 – 10e édition
Survol de l'état du logement au Canada

- Portait complet des tendances et des enjeux actuels concernant le logement au pays
- Informations et analyses complètes, fiables et à jour
- Tableaux interactifs de données locales pour plus de 160 municipalités au Canada

Téléchargez des données sur le logement et votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

Allez à la source : **www.schl.ca/observateur**

61502_2013_Q02